Deutscher Bundestag
1. Wahlperiode
1949

Drucksache Nr. 1812

Bundesrepublik Deutschland
Der Bundeskanzler
BK 4085/50

Bonn, den 20. Januar 1951

An den Herrn
Präsidenten des Deutschen Bundestages

Anbei übersende ich unter Bezugnahme auf den mit Ihrem Schreiben vom 1. März 1950 übermittelten Beschluß des Deutschen Bundestages vom 1. März 1950 - Nrn. 230, 535 der Drucksachen - den

Entwurf eines Gesetzes über das landwirtschaftliche Pachtwesen (Landpachtgesetz)

nebst Begründung mit der Bitte, die Beschlußfassung des Bundestages herbeizuführen (Anlage 1).

Federführend ist der Bundesminister für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.

Der Deutsche Bundesrat hat zur Vorlage gemäß Artikel 76 Absatz 2 des Grundgesetzes in seiner 36. Sitzung am 6. Oktober 1950 nach der Anlage 2 Stellung genommen.

Der Standpunkt der Bundesregierung zu der Stellungnahme des Bundesrates ist in der Anlage 3 dargelegt.

Der Stellvertreter des Bundeskanzlers
Blücher

Druck: Bonner Universitäts-Buchdruckerei Gebr. Scheur, Bonn
Allein-Vertrieb: Dr. Hans Heger, Andernach, Breite Straße 30,
und Wiesbaden, Nietzschestraße 1

Entwurf eines Gesetzes
über das landwirtschaftliche Pachtwesen (Landpachtgesetz)

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Abschnitt I

§ 1

Landpachtverträge

(1) Den Vorschriften dieses Gesetzes unterliegen Landpachtverträge.

(2) Landpachtverträge sind Verträge, durch die Grundstücke zur landwirtschaftlichen Nutzung gegen Entgelt verpachtet werden.

(3) Landwirtschaftliche Nutzung im Sinne dieses Gesetzes ist die mit der Bodenbewirtschaftung verbundene Bodennutzung zum Zwecke der Gewinnung pflanzlicher Erzeugnisse und zum Zwecke der Tierhaltung, insbesondere der Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft, der Erwerbsgartenbau, der Erwerbsobstbau und der Weinbau.

(4) Die Vorschriften dieses Gesetzes finden Anwendung auch auf Landpachtverträge, die sich zugleich auf forstwirtschaftliche Grundstücke oder auf Wohn- oder Wirtschaftsräume, die der Bewirtschaftung des verpachteten Grundstücks dienen, erstrekken, ferner auf Heuerlingsverträge und ähnliche Verträge, die eine Landverpachtung im Zusammenhang mit einem Arbeitsverhältnis betreffen; ausgenommen ist die Überlassung eines Grundstücks als Deputat- oder Dienstland.

§ 2

Langfristige Landpachtverhältnisse

(1) Ein langfristiges Landpachtverhältnis liegt vor, wenn die Pachtdauer

a) bei der Pacht von landwirtschaftlichen Betrieben,

b) bei der Zupachtung von Grundstücken, durch die ein landwirtschaftlicher Betrieb entsteht,

c) bei der Pacht von Grundstücken, die der Pächter erst in landwirtschaftliche Kultur gebracht hat, mindestens 18 Jahre,

d) bei anderen Fällen der Pacht von Einzelgrundstücken mindestens 9 Jahre erreicht.

(2) Die Länder können eine kürzere als die in Absatz 1 bestimmte Pachtdauer für langfristige Landpachtverhältnisse bestimmen.

§ 3

Anzeige von Landpachtverträgen

Der Verpächter ist verpflichtet, einen von ihm abgeschlossenen Landpachtvertrag binnen drei Monaten nach dem Abschluß der zuständigen Behörde anzuzeigen. Dasselbe gilt für Änderungen der Bestimmungen eines Landpachtvertrages über den Pachtgegenstand, die Pachtdauer und die Leistungen der Vertragsteile.

§ 4

Ausnahmen von der Anzeigepflicht

(1) Landpachtverträge, an denen der Bund oder ein Land als Vertragsteil beteiligt ist, unterliegen nicht der Anzeigepflicht.

(2) Heuerlingsverträge und ähnliche Verträge, die eine Landverpachtung im Zusammenhang mit einem Arbeitsverhältnis betreffen, brauchen nicht angezeigt zu werden.

(3) Die Länder können Landpachtverträge über Grundstücke bis zur Größe von zwei Hektar von der Anzeigepflicht ausnehmen.

(4) Landpachtverträge der in Absatz 1 bis 3 genannten Art stehen von ihrem Abschluß an angezeigten Verträgen gleich.

§ 5

Beanstandung von Landpachtverträgen

(1) Die zuständige Behörde kann einen anzeigepflichtigen Landpachtvertrag oder die Änderung eines solchen Vertrages binnen sechs Wochen nach Eingang der Anzeige beanstanden. Die Beanstandung ist nur zulässig, wenn

a) durch die Verpachtung die ordnungsmäßige Bewirtschaftung eines Grundstückes gefährdet erscheint,

b) die vertraglichen Leistungen des Pächters in einem groben Mißverhältnis zu den Leistungen stehen, die nach dem zu erzielenden Ertrage angemessen wären,

c) die Verpachtung eine unwirtschaftliche Aufteilung eines Grundstückes oder andere erhebliche Nachteile für die Landeskultur zur Folge haben oder

d) die Verpachtung zu einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung führen würde.

(2) In dem Beanstandungsbescheid sind die Vertragsteile aufzufordern, den Vertrag bis zu einem bestimmten Zeitpunkt, der mindestens 6 Wochen nach Zustellung des Bescheides liegen soll, aufzuheben oder in bestimmter Weise zu ändern.

(3) Kommen die Vertragsteile der Aufforderung nicht nach, so gilt der Vertrag mit Ablauf der Frist als aufgehoben, sofern nicht einer der Vertragsteile

binnen der Frist einen Antrag auf gerichtliche Entscheidung stellt. Das Gericht kann entweder den Vertrag aufheben oder feststellen, daß er nicht zu beanstanden ist.

§ 6

Andere behördliche Genehmigungen

(1) Landpachtverträge bedürfen vorbehaltlich des § 19 Absatz 3 keiner behördlichen Genehmigung. Unberührt bleiben jedoch die Vorschriften über eine vormundschaftsgerichtliche Genehmigung.

(2) Die Vorschriften über die Preisbildung finden auf Landpachtverträge keine Anwendung.

§ 7

Änderung von Landpachtverträgen

(1) Tritt während des Laufes eines Landpachtvertrages eine wesentliche Änderung derjenigen Verhältnisse ein, die für die Festsetzung des Vertragsinhaltes maßgebend waren, und sind infolgedessen die gegenseitigen Verpflichtungen der Vertragsteile unter Berücksichtigung der ganzen Vertragsdauer in ein grobes Mißverhältnis geraten, so kann jeder Vertragsteil die gerichtliche Änderung des Vertragsinhaltes mit Ausnahme der Pachtdauer beantragen.

(2) Der Antrag auf Änderung kann nicht vor Ablauf des zweiten auf den Abschluß des Vertrages folgenden Pachtjahres gestellt werden. Bei anzeigepflichtigen, aber nicht fristgemäß angezeigten Verträgen kann das Gericht den Antrag ohne weitere Prüfung ablehnen, wenn ihn der Verpächter gestellt hat. Die Änderung darf für keine frühere Zeit als für das Pachtjahr angeordnet werden, in dem der Antrag gestellt worden ist.

§ 8

Verlängerung von Landpachtverträgen

(1) Das Gericht kann bei Landpachtverträgen auf Antrag eines Vertragsteiles

a) eine Kündigung für unwirksam erklären und, soweit erforderlich, die Dauer des Vertrages auf angemessene Zeit festsetzen,

b) einen ohne Kündigung fristgemäß ablaufenden Vertrag auf angemessene Zeit verlängern,

c) einen aus einem anderen Grunde abgelaufenen Vertrag wieder in Kraft setzen und seine Dauer auf angemessene Zeit festsetzen,

wenn die Verlängerung dringend geboten erscheint und bei Abwägung der Interessen der Vertragsteile die Gründe für eine Verlängerung überwiegen. Die Verlängerung des Vertrages kann auf einen Teil des Pachtgegenstandes beschränkt werden.

(2) Das Gericht kann bei Landpachtverträgen, die fristgemäß angezeigt sind oder angezeigten Verträgen gleichstehen, eine Anordnung nach Absatz 1 nicht treffen,

a) wenn es sich um ein langfristiges Pachtverhältnis handelt,

b) wenn es sich um einen nicht langfristigen Pachtvertrag über Grundbesitz handelt, der von dem Verpächter oder seinem Rechtsnachfolger nur vorübergehend nicht persönlich bewirtschaftet werden konnte oder sollte.

(3) Ein Antrag nach Absatz 1 ist nur dann zulässig, wenn er

a) im Falle der Kündigung spätestens zwei Monate nach Zugang der Kündigung,

b) im Falle des fristgemäßen Vertragsablaufs spätestens ein Jahr vor Ablauf der Pacht oder, falls die Pachtdauer ein Jahr oder weniger beträgt, zwei Monate vor Ablauf der Pacht,

c) im Falle des Vertragsablaufs aus anderem Grunde spätestens zwei Monate nach dem Eintritt dieses Grundes

bei dem Gericht eingeht. Das Gericht kann den Antrag nachträglich zulassen, wenn es zur Vermeidung einer unbilligen Härte geboten erscheint und der Vertrag noch nicht abgelaufen ist. Die nachträgliche Zulassung kann nur zusammen mit der Hauptsache angefochten werden.

§ 9

Vorzeitige Kündigung von Landpachtverträgen

Soweit die Vertragsteile aus besonderem vertraglichen, aus gesetzlichem oder aus wichtigem Grunde zur vorzeitigen Kündigung eines Landpachtvertrages berechtigt sind, steht ihnen dieses Recht auch nach Verlängerung oder Änderung des Vertrages zu. Im Streitfall entscheidet auch über die Zulässigkeit oder Wirksamkeit einer derartigen Kündigung das nach § 8 zuständige Gericht.

§ 10

Unabdingbarkeit

(1) Auf das Recht, die Änderung eines Landpachtvertrages (§ 7) zu beantragen, kann nicht verzichtet werden.

(2) Auf das Recht, die Verlängerung eines Landpachtvertrages (§ 8) zu beantragen, kann nur verzichtet werden, wenn

a) der Verzicht in einem langfristigen Pachtvertrag erklärt und der Vertrag angezeigt wird, oder

b) der Verzicht zur Beilegung eines Pachtstreites vor Gericht oder vor einer berufsständischen Pachtschiedsstelle erklärt wird.

(3) Eine Vereinbarung, daß über die Änderung oder Verlängerung eines Landpachtvertrages (§§ 7, 8) eine andere Stelle als das Gericht entscheiden soll, ist unwirksam.

(4) Eine Vereinbarung, daß einem Vertragsteil besondere Nachteile oder besondere Vorteile erwachsen sollen, wenn er die Rechte nach den §§ 7, 8 ausübt oder nicht ausübt, ist unwirksam.

§ 11

Anordnungen des Gerichts

(1) Auf Antrag eines Vertragsteiles kann das Gericht Anordnungen über die Abwicklung eines aufgehobenen (§ 5 Absatz 3), eines teilweise beendeten (§ 8 Absatz 1 Satz 2) oder eines vorzeitig beendeten (§ 9) Landpachtvertrages treffen. Wird die Verlängerung eines Landpachtvertrages auf einen Teil des Pachtgegenstandes beschränkt, so kann das Gericht den Pachtzins für diesen Teil festsetzen.

(2) Der Inhalt von Anordnungen des Gerichts in den Fällen des Absatzes 1 und der §§ 7, 8 gilt unter den Vertragsteilen als Vertragsinhalt.

§ 12

Ordnungsmaßnahmen

(1) Der Verpächter hat auf Verlangen der zuständigen Behörde einen nicht fristgemäß angezeigten Landpachtvertrag vorzulegen. Wird der Vertrag vorgelegt, so findet § 5 entsprechende Anwendung.

(2) Kommt der Verpächter der Aufforderung nicht nach, so kann auf Antrag der zuständigen Behörde das Gericht Ordnungsstrafen, auch wiederholt, verhängen. Die Ordnungsstrafe muß, bevor sie festgesetzt wird, angedroht werden. Die einzelne Strafe darf den Betrag von Eintausend Deutsche Mark nicht übersteigen.

(3) In der gleichen Weise können Ordnungsstrafen bis zu derselben Höhe verhängt werden, wenn nach Aufhebung eines Vertrages (§ 5 Absatz 3) ein Vertragsteil den Besitz des Grundstückes erwirbt oder behält oder überläßt oder beläßt.

Abschnitt II

§ 13

Alte langfristige Landpachtverträge

Bei Landpachtverträgen, die vor dem 21. Juni 1948 abgeschlossen worden sind, findet § 8 Absatz 2 Buchstabe a bis zum 31. Dezember 1953 keine Anwendung.

§ 14

Übergangsbestimmungen für Landpachtverträge auf unbestimmte Zeit

Die beim Inkrafttreten dieses Gesetzes auf unbestimmte Zeit laufenden Landpachtverträge laufen mit dem Ende des im Jahre 1953 endenden Pachtjahres ab, falls die Vertragsteile keine Vereinbarung über ein kalendermäßig bestimmtes Ende der Pacht treffen oder das Gericht nicht nach § 8 die Pachtdauer festsetzt.

§ 15

Anhängige Pachtschutzsachen

(1) Für die beim Inkrafttreten dieses Gesetzes anhängigen Sachen nach der Reichspachtschutzordnung (RPO) vom 30. Juli 1940 (Reichsgesetzbl. I S. 1065) gilt folgendes:

a) für Pachtschutzsachen nach §§ 3, 5 RPO gelten die Vorschriften der §§ 8, 7 dieses Gesetzes;

b) einer nach § 4 RPO beantragten Zustimmung bedarf es nicht mehr;

c) Verfahren nach § 6 RPO werden nach den bisher geltenden Vorschriften zu Ende geführt.

(2) Antragsfristen des § 21 RPO sowie des § 41 der Verfahrensordnung für Landwirtschaftssachen vom 2. Dezember 1947 (VOBl.BZ. S. 157), die beim Inkrafttreten dieses Gesetzes noch laufen, sind gewahrt, wenn die Anträge

a) in den den Buchstaben a und c des § 8 Absatz 3 dieses Gesetzes entsprechenden Fällen spätestens zwei Monate nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes,

b) in den dem Buchstaben b des § 8 Absatz 3 dieses Gesetzes entsprechenden Fällen spätestens ein halbes Jahr vor Ablauf der Pacht, oder, falls die Pachtdauer ein Jahr oder weniger beträgt, zwei Monate vor Ablauf der Pacht

bei dem Gericht eingehen. § 8 Absatz 3 Satz 2, 3 findet Anwendung.

§ 16

Anhängige Genehmigungsverfahren

(1) Artikel VI des Kontrollratsgesetzes Nr. 45 und die zu seiner Ergänzung und Durchführung ergangenen Vorschriften sind auf Landpachtverträge nicht mehr anzuwenden.

(2) Landpachtverträge, für die bis zum Inkrafttreten dieses Gesetzes eine Genehmigung nach den bisherigen Vorschriften über den Grundstücksverkehr entweder nicht erforderlich war oder erteilt worden ist, stehen mit Wirkung von ihrem Abschluß an angezeigten Verträgen gleich.

(3) Anträge auf Genehmigung eines Landpachtvertrages gelten als Anzeigen nach § 3. Die Beanstandung des Vertrages ist nur bis zum .... zulässig. Eine beim Inkrafttreten dieses Gesetzes noch nicht rechtskräftige Versagung der Genehmigung gilt als Beanstandung. Schwebt ein gerichtliches Verfahren, in dem über die Genehmigung zu entscheiden ist, so gilt das Verfahren in der Lage, in der es sich befindet, als ein Verfahren auf gerichtliche Entscheidung nach § 5 Absatz 3; für die Entscheidung ist § 5 Absatz 1 maßgebend. Ist gegen die Versagung der Genehmigung noch kein Rechtsmittel eingelegt, so gilt der Vertrag als aufgehoben, wenn nicht bis zum .... die Entscheidung des Gerichts nach § 5 Absatz 3 beantragt wird.

(4) Landpachtverträge, für die eine bis zum Inkrafttreten dieses Gesetzes nach den bisherigen Vorschriften über den Grundstücksverkehr erforderliche Genehmigung nicht beantragt worden ist, sind, soweit sie nach diesem Gesetz anzuzeigen wären, vom Verpächter bis zum 31. Dezember 1953 der zuständigen Behörde anzuzeigen. § 12 findet entsprechende Anwendung.

§ 17

Verfahren

Bis zum Erlaß einer bundesgesetzlichen Verfahrensordnung für Landwirtschaftssachen sind für das Verfahren der zuständigen Behörde und des Gerichts die bisher in den Ländern geltenden Verfahrensvorschriften in Genehmigungs- und Pachtschutzsachen entsprechend anzuwenden. Die Länder können diese Vorschriften insoweit ändern, als dies durch die Vorschriften dieses Gesetzes, insbesondere dadurch notwendig wird, daß an die Stelle des Genehmigungsverfahrens das Anzeigeverfahren bei Landpachtverträgen getreten ist.

§ 18

Ergänzende Vorschriften der Länder

(1) Die Länder können den Vorschriften dieses Gesetzes entsprechende Bestimmungen für Fischereipachtverträge und für Verträge über die Pacht von Fischereirechten und Weideberechtigungen treffen.

(2) Die Länder können Vorschriften über den Inhalt von Heuerlingsverträgen unter Wahrung des Zusammenhanges zwischen Arbeits- und Pachtverhältnis erlassen.

§ 19

Inkrafttreten

(1) Dieses Gesetz tritt am .... in Kraft.

(2) Entgegenstehende Vorschriften, insbesondere die Reichspachtschutzordnung, treten vorbehaltlich des Absatzes 3 und des § 15 Absatz 1 und § 17 außer Kraft.

(3) Aufrechterhalten bleiben

a) die Vorschriften der Bodenreform- und Siedlungsgesetze der Länder über die Genehmigung von Verpachtungen,

b) das Bayerische Almgesetz vom 28. April 1932 (GVBl. S. 237).

Nach diesen Vorschriften genehmigte Pachtverträge stehen angezeigten Pachtverträgen gleich.

Begründung

I. Allgemeines

Der Bundestag hat in seiner Sitzung vom 1. März 1950 beschlossen, die Bundesregierung zu ersuchen, beschleunigt den Entwurf eines Gesetzes über die Regelung des landwirtschaftlichen Pachtwesens vorzulegen. Auf Grund dieses Ersuchens wird der Entwurf eines entsprechenden Gesetzes vorgelegt.

Die Zuständigkeit des Bundes für dieses Gesetz ergibt sich aus Artikel 74 Nr. 18 GG., wonach das landwirtschaftliche Pachtwesen zur konkurrierenden Gesetzgebung gehört. Dadurch, daß das Pachtrecht des BGB, die Reichspachtschutzordnung vom 30. Juli 1940 sowie das Recht des landwirtschaftlichen Grundstücksverkehrs, soweit es sich auf die Pacht bezieht, Bundesrecht geworden sind, hat der Bund von seinem Gesetzgebungsrecht Gebrauch gemacht. Diese Gesetzesmaterien, auf die sich der vorgelegte Entwurf bezieht, sind damit der Gesetzgebung der Länder entzogen.

Im Mittelpunkt der Neuregelung steht die Umgestaltung des Pachtschutzes und damit die Ablösung der Reichspachtschutzordnung. Diese hatte an die Stelle einer Vielzahl von Pachtschutzordnungen der Länder mit verschiedenem sachlich- und verfahrensrechtlichem Inhalt eine einheitliche Regelung gesetzt, wie sie sich für eine wirtschaftlich, agrar- und sozialpolitisch so bedeutsame Materie als notwendig erwiesen hatte. Diese Einheitlichkeit ist nach dem Zusammenbruch durch die Länder- und Zonengesetzgebung in wesentlichen Punkten wieder durchbrochen worden, so daß auf dem Gebiete des landwirtschaftlichen Pachtwesens heute neben dem Bundesrecht gewordenen früheren Reichsrecht regional begrenztes Bundesrecht gilt. Die Rechtseinheitlichkeit auf diesem Gebiete wieder herzustellen, ist zur Wahrung der Wirtschaftseinheit und mit Rücksicht auf die Einheitlichkeit der Lebensverhältnisse im Bundesgebiet geboten.

Wesentlicher als die Wahrung der Rechtseinheit aber ist eine materielle Neugestaltung des landwirtschaftlichen Pachtrechts, insbesondere des Pachtschutzrechts, weil das zur Zeit geltende Recht den veränderten wirtschaftlichen und politischen Verhältnissen nicht mehr entspricht. Die deutsche Landwirtschaft kann zur Erfüllung ihrer vielseitigen Aufgaben einen gesunden Pächterstand mit gesunden Pachtverhältnissen nicht entbehren. Diese Bedeutung. die der Pacht im Rahmen der Landwirtschaft zukommt, droht bei Aufrechterhaltung des jetzigen Rechtszustandes immer mehr zu schwinden. Auch gerade wegen oder trotz der Ungewißheit der zukünftigen Entwicklung der Landwirtschaft ist diese Reform geboten, weil nur ein gesundes Pachtwesen dieser Entwicklung standhalten kann.

Während der Kriegs- und ersten Nachkriegszeit stand im Vordergrund aller Erwägungen die Aufrechterhaltung der landwirtschaftlichen Erzeugung, die durch keinen Wirtschafterwechsel gefährdet werden sollte. Dementsprechend entwickelte sich auch der Pachtschutz in der Gesetzgebung und in der Praxis dahin, daß jedes Pachtverhältnis grundsätzlich auf Antrag verlängert und nur ausnahmsweise nicht verlängert wurde. Die Pachtverhältnisse wurden gewissermaßen verewigt, der Wille der Vertragsteile, insbesondere des Verpächters, war nur noch von untergeordneter Bedeutung. Dadurch wurden nicht nur gute, sondern auch viele schlechte Pachtverhältnisse künstlich aufrechterhalten. Neue Pachtbewerber hatten praktisch keine Pachtmöglichkeiten. Und weil beim Pachtschutz auch kein Unterschied gemacht wurde zwischen Dauerverpachtungen und vor-

übergehenden Verpachtungen, ergaben sich in vielen Fällen, insbesondere gegenüber Heimkehrern, Härten, die oft noch dadurch verstärkt wurden, daß für den Pachtzins bis jetzt noch der Preisstop gilt.

Die Überspitzung des Pachtschutzes hat zu einer Erstarrung des Pachtmarktes geführt, die sich, abgesehen von ihren allgemeinen wirtschaftlich ungünstigen Auswirkungen vor allem gegen den richtet, der in erster Linie geschützt werden sollte, nämlich gegen den Pächter. Diese Überspitzung des Pachtschutzes verhindert neuerdings vielfach den Abschluß von Pachtverträgen in Fällen, in denen eine Verpachtung allein den volkswirtschaftlichen Forderungen entsprechen würde. Gerade auch das mit dem Flüchtlingssiedlungsgesetz verfolgte Ziel, möglichst viele Heimatvertriebene auf dem Pachtwege wieder in der Landwirtschaft zu verankern, wird durch die heutige Gestaltung des Pachtschutzes stark gehemmt.

Die angestrebte Gesundung des Pachtwesens kann jedoch nicht dadurch erreicht werden, daß der Pachtschutz radikal abgebaut wird. Landwirtschaftlicher Grund und Boden ist nicht beliebig vermehrbar; er stellt mit Rücksicht darauf, daß weite Kreise der bereits jetzt Landwirtschaft treibenden Bevölkerung auf Pacht, insbesondere Zupacht lebensnotwendig angewiesen sind, und daß eine große Zahl bestens qualifizierter Pachtbewerber vorhanden ist, eine „Mangelware" dar, die der Gesetzgeber nicht dem freien Spiel der Kräfte vorbehaltlos preisgeben kann. Es handelt sich darum, den aus agrarpolitischen und sozialpolitischen Gründen notwendigen Pachtschutz mit dem Grundsatz der Vertragstreue und der Notwendigkeit einer Belebung des Pachtmarktes in Einklang zu bringen. Er soll so eine gesunde, volkswirtschaftlich und sozial erwünschte Bodenwanderung ermöglichen. Dabei muß der Pachtschutz beiden Teilen, sowohl dem Pächter als auch dem Verpächter gewährt werden.

Eines der Mittel, dieses Ziel zu erreichen, soll die im Gesetz besonders betonte Langfristigkeit der Pachtverträge sein. Diese Langfristigkeit schließt bereits einen wesentlichen Teil des früheren Pachtschutzes in sich, außerdem ermöglicht sie es dem Pächter, die für den angestrebten wirtschaftlichen Erfolg notwendigen Dispositionen zu treffen. Da im übrigen der Pachtschutz um so schwächer sein kann, je langfristiger der Vertrag ist, sollen Pachtverträge, die im Sinne der Neuregelung langfristig sind, nicht mehr verlängert werden können. Während nach den bisherigen Vorschriften der Reichspachtschutzordnung Voraussetzung für eine Verlängerung war, daß diese zur Sicherung der Volksernährung oder zu einer gesunden Verteilung der Bodennutzung erforderlich war, stellt das Gesetz darauf ab, ob die Verlängerung dringend geboten ist und überwiegend Gründe für die Verlängerung sprechen. Die angestrebte Langfristigkeit der Verträge erfordert die Möglichkeit, die in einem Pachtvertrage festgelegten Leistungen der Vertragsteile bei wesentlicher Änderung der Verhältnisse seit Abschluß des Vertrages durch das Gericht neu festzusetzen, wenn die Vertragsteile sich über eine Neuregelung nicht einigen können. Das Recht, diese Änderung zu beantragen, soll ebenfalls beiden Vertragsteilen zustehen. Nach der bisherigen Rechtslage ist Voraussetzung für die Änderung eines Pachtvertrages lediglich, daß der Inhalt eines Landpachtvertrages volkswirtschaftlich nicht gerechtfertigt ist, insbesondere einer Steigerung der Erzeugung entgegensteht.

Diese Vorschriften über die Änderung und Verlängerung von Pachtverträgen, die den Pachtschutz ausmachen, sind bisher dadurch

gekennzeichnet, daß sie unabdingbar sind, d. h. daß Pächter und Verpächter nicht rechtswirksam auf sie verzichten können. Ohne diese Unabdingbarkeit stände der Pachtschutz auf dem Papier. Aus der Praxis der Gerichte hat sich aber ergeben, daß die Unabdingbarkeit vielfach die sinnvolle Beilegung von Pachtstreitigkeiten erschwert, wenn nicht unmöglich macht. Deshalb soll in Zukunft ein Verzicht auf Pachtverlängerung möglich sein, wenn dieser Verzicht in einem Pachtstreit vor Gericht erklärt wird. Um den Gedanken der vielfach von den berufsständischen Organisationen bereits eingerichteten Pachtschiedsstellen zu fördern, soll der Verzicht auch vor einer derartigen Pachtschiedsstelle erklärt werden können. Bei langfristigen Pachtverträgen soll allgemein ein Verzicht auf das Recht, die Verlängerung zu beantragen, zulässig sein.

Im Gegensatz zu der für die Zukunft angestrebten Langfristigkeit der Verträge steht der Zustand, daß durch die Gesetzgebung der Kriegs- und Nachkriegszeit fast alle aus dieser Zeit stammenden Pachtverhältnisse auf unbestimmte Zeit laufen und deshalb zum Ablauf eines jeden Pachtjahres gekündigt werden können. Dieses sogenannte Pachtnotrecht, das sich besonders auf die Intensivierung der landwirtschaftlichen Produktion nachteilig auswirkt, soll abgebaut und die von ihm betroffenen Pachtverhältnisse möglichst wieder in Pachtverhältnisse mit bestimmter Laufzeit umgewandelt werden.

Während der Pachtschutz erst zum Zuge kommt, wenn seit Abschluß des Vertrages geraume Zeit vergangen ist, muß, um eine Ordnung auf dem Gebiet des landwirtschaftlichen Pachtwesens zu sichern oder herbeizuführen, die Entstehung unerwünschter und schädlicher Pachtverhältnisse möglichst verhindert werden. Diesem Zweck dient bisher das Genehmigungsverfahren nach den Vorschriften über den Verkehr mit landwirtschaftlichen Grundstücken, zuletzt geregelt im Kontrollratsgesetz Nr. 45 und den dazu ergangenen Durchführungsvorschriften. Wenn auch bisher sowohl Pachtverträge als auch Verträge, die den Übergang des Eigentums an einem landwirtschaftlichen Grundstück zum Gegenstand haben, in den Vorschriften über den Grundstücksverkehr gleich behandelt worden sind, so ist doch nicht zu verkennen, daß ein wesentlicher Unterschied besteht, ob ein Grundstück nur zur vorübergehenden Nutzung überlassen oder das Eigentum auf die Dauer abgegeben wird. Außerdem besteht ein innerer Zusammenhang zwischen dem Genehmigungsverfahren und dem Pachtschutz. Deshalb sind beide Materien in diesem Gesetz geregelt. Das hat auch den Vorteil, daß in Zukunft für das landwirtschaftliche Pachtwesen außer dem BGB nur noch dieses Gesetz maßgebend ist. Dadurch werden Übersichtlichkeit und Rechtssicherheit auf diesem Gebiet wesentlich gefördert.

Die bisherigen Erfahrungen zeigen, daß die überwiegende Zahl der Pachtverträge nicht zur Genehmigung vorgelegt wird. Daraus ergibt sich, daß der Anspruch des Staates auf Genehmigung privatrechtlicher Verträge sich auf dem Gebiete des Pachtwesens jedenfalls praktisch nicht durchgesetzt hat und auch nicht durchsetzen läßt, ganz abgesehen davon, ob dieser Anspruch in diesem Umfange sachlich gerechtfertigt ist. Nach der heutigen Rechtslage sind diese nicht genehmigten Verträge schwebend unwirksam. Daraus ergibt sich eine weitgehende Rechtsunsicherheit. Der Entwurf geht deshalb davon aus, daß in Zukunft Landpachtverträge ohne Genehmigung wirksam sein sollen. An die Stelle der Genehmigung tritt das Recht der zuständigen Behörde, aus im Gesetz im einzelnen genannten Gründen Pachtverträge, die in Zukunft nur noch anzuzeigen sind, zu beanstanden. Die Beanstandung führt zur Aufhebung des Vertrages, wenn die Ver-

tragsteile der Beanstandung keine Rechnung tragen. Sie haben aber die Möglichkeit, das Gericht um Entscheidung darüber anzugehen, ob der Pachtvertrag zu Recht beanstandet worden ist.

Die Verpflichtung, Pachtverträge anzuzeigen und sie so zur Kenntnis der zuständigen Behörde zu bringen, trifft nach dem Entwurf nur den Verpächter. Um der Verpflichtung zur Anzeige genügend Nachdruck zu verleihen, ist die Beschränkung des Pachtschutzes an die fristgemäße Anzeige geknüpft, d. h., die Vorschrift des Gesetzes, daß langfristige Pachtverträge nicht verlängert werden können, bezieht sich nur auf fristgemäß angezeigte Verträge. Außerdem kann das Gericht Anträge auf Änderung von Pachtverträgen ohne weiteres zurückweisen, wenn ein derartiger Antrag bei einem nicht angezeigten Pachtvertrag vom Verpächter gestellt wird. Somit wird der Pächter dadurch, daß der Verpächter einen Pachtvertag nicht anzeigt, in keiner Weise in seinen Pachtschutzrechten beeinträchtigt.

Eine weitere Änderung der bisherigen Rechtslage besteht darin, daß Landpachtverträge nicht mehr den Vorschriften über die Preisbildung unterliegen. Diese Regelung ist getroffen worden, weil ein Vertrag beanstandet werden kann, wenn ein grobes Mißverhältnis zwischen Pachtzins und möglichem Ertrag vorliegt. Die auch für die nächste Zeit notwendige Überwachung der Pachtpreisentwicklung ist durch diese Beanstandungsmöglichkeit ausreichend gesichert. Deshalb braucht an den bisherigen Stoppreisen nicht festgehalten zu werden, zumal sich der Preisstop als besonders hinderlich für eine Aktivierung des Pachtwesens erwiesen hat.

Es muß damit gerechnet werden, daß trotz der Umstellung vom Genehmigungs- auf das Anzeigeverfahren und trotz der mit der Nichtanzeige für den Verpächter verbundenen Nachteile auch in Zukunft nicht sämtliche Verträge angezeigt werden. Deshalb gibt das Gesetz der zuständigen Behörde das Recht, die Vorlegung von nicht angezeigten Verträgen zu verlangen, so daß sie die Möglichkeit hat, sie zu beanstanden und gegebenenfalls zur Auflösung zu bringen. Für den Fall, daß einer derartigen Aufforderung nicht nachgekommen wird, kann die Vorlegung durch Ordnungsstrafen erzwungen werden.

Die vorstehend in ihren Grundzügen dargelegte Neuregelung erfordert verhältnismäßig eingehende Übergangsbestimmungen, welche die beim Inkrafttreten des Gesetzes auf unbestimmte Zeit laufenden Pachtverträge sowie die schwebenden Pachtschutz- und Genehmigungssachen behandeln.

Der Entwurf, der sich im wesentlichen auf materielle Vorschriften beschränkt, beläßt es hinsichtlich des behördlichen und gerichtlichen Verfahrens bei den bisher geltenden Vorschriften, obwohl auch auf diesem Gebiet eine erhebliche Zersplitterung festzustellen ist. Es erscheint aber unzweckmäßig, für Landpachtsachen besondere Verfahrensvorschriften, wie sie z. B. die Reichspachtschutzordnung enthält, neu zu schaffen. Das Ziel, das auch in dem Entwurf angedeutet wird, ist, möglichst eine allgemeine Verfahrensordnung für Landwirtschaftssachen zu erlassen, die dann auch auf Landpachtsachen Anwendung finden würde.

II. Einzelheiten

Zu § 1:

Absatz 1 bestimmt den sachlichen Geltungsbereich des Gesetzes. Der Begriff „Landpachtverträge“ ist aus der Reichspachtschutzordnung (RPO) übernommen.

Nach Absatz 2 gelten als Landpachtverträge nur Vereinbarungen über die entgeltliche Verpachtung von Grundstücken zur landwirtschaftlichen Nutzung. Dagegen soll die unentgeltliche Überlassung von Grundstücken zur landwirtschaftlichen Nutzung im Gegensatz zur RPO nicht diesem Gesetz unterliegen, weil die besonderen Verhältnisse dieser Fälle eine staatliche Kontrolle und die Gewährung von Pachtschutz entbehrlich machen. Aus ähnlichen Erwägungen fallen auch die dinglichen Nutzungsverträge, wie Nießbrauch, beschränkte persönliche Dienstbarkeiten mit Nutzungsrecht, Erbpacht, Erbleihe, Dreileiberpacht usw., nicht unter dieses Gesetz, zumal nach dem geltenden Recht ein Teil der Verträge der letztgenannten Art nicht mehr begründet werden können und daher nur eine geringe praktische Bedeutung haben. Ferner fallen Vereinbarungen, durch die lediglich der Genuß landwirtschaftlicher Erzeugnisse überlassen wird, z. B. Pensionsviehverträge, nicht unter das Gesetz, weil nach Absatz 3 die Bodennutzung mit der Bodenbewirtschaftung verbunden sein muß. Da sich in einzelnen Ländern besonders für die Schafweiden die Notwendigkeit ergeben kann, auch die Pacht von Weideberechtigungen den Vorschriften dieses Gesetzes zu unterwerfen, gibt dazu § 18 Absatz 1 die Möglichkeit. Anders als in der RPO ist auch die Regelung der Fischereipachtverträge den Ländern überlassen (vgl. § 18). Ferner sind die Jagdpachtverträge aus diesem Gesetz herausgenommen, da sie ihrem Inhalt nach nicht hierher gehören.

Absatz 3 gibt eine Begriffsbestimmung der landwirtschaftlichen Nutzung, welche die herkömmlichen Formen der landwirtschaftlichen Betriebsweise, Ackerbau und Viehzucht, aber auch einseitige sowie Spezialkulturen umfaßt, und die, wie bereits erwähnt, die Bewirtschaftung des Bodens voraussetzt. Den Korbweidenbau, wie bisher nach der RPO, als landwirtschaftliche Nutzung zu bezeichnen, erschien nicht mehr notwendig. Außerdem fällt nicht der Obst- und Gartenbau allgemein, sondern nur der Erwerbsobst- und gartenbau unter den Begriff der landwirtschaftlichen Nutzung im Sinne dieses Gesetzes.

Wenn ein Pachtvertrag sich zugleich auf forstwirtschaftliche Grundstücke oder auf Wohn- und Wirtschaftsgebäude, die der Bewirtschaftung des Grundstückes dienen, bezieht, wie z. B. bei der Hofpacht, so gilt nach Absatz 4 das ganze Rechtsverhältnis als Landpachtverhältnis. Besonders erwähnt sind Landpachtverträge, bei denen ein Zusammenhang zwischen Pacht- und Arbeitsverhältnis besteht. Derartige Verträge, z. B. die für Nordwestdeutschland typischen Heuerlingsverträge, die neben pachtrechtlichen arbeitsrechtliche und mietrechtliche Bestandteile enthalten, unterliegen unabhängig davon, welche Seite überwiegt, in Ansehung des Pachtschutzes (§§ 7, 8) den Vorschriften dieses Gesetzes. Der Anzeigepflicht unterliegen sie jedoch nicht (§ 4 Absatz 2), ebenso wenig, wie sie bisher einer Genehmigung bedurften. Ausdrücklich ausgenommen ist die Überlassung von Deputatland, das einen Teil des Arbeitsentgeltes eines ständigen Landarbeiters bildet, oder von Dienstland, wie es z. B. Förstern, Lehrern usw. überlassen wird. Im übrigen wird wegen der Heuerlingsverträge auf § 18 Absatz 2 verwiesen.

Zu § 2:

Während nach dem geltenden Pachtschutzrecht ein aus privat- und volkswirtschaftlichen Gründen unerwünschter Wirtschafterwechsel dadurch verhindert wird, daß das Pachtverhältnis durch Gewährung von Pachtschutz verlängert werden kann, übernimmt diese Aufgabe die mit dem vorliegenden Gesetz angestrebte Langfristigkeit der

Pachtverträge. Zugleich wird dem Parteiwillen der Vertragsteile dadurch Rechnung getragen, daß langfristige Verträge nicht verlängert werden können. Für beide Vertragsteile bringt diese Regelung gleichermaßen Vorteile, weil einmal der Verpächter die Gewißheit hat, daß er nach Ablauf der Pachtzeit wieder über sein Grundstück verfügen, während der Pächter auf lange Sicht wirtschaften kann. Da die Langfristigkeit für die Zukunft einen wesentlichen Teil des bisherigen wirtschaftlichen und sozialen Pachtschutzes übernimmt, geht die in Absatz 1 bestimmte Pachtdauer über die derzeit in verschiedenen Gebieten und für verschiedene Pachtarten übliche Zeit hinaus. Sollte sich diese Regelung in einzelnen Ländern nachteilig auf den Pachtmarkt auswirken, so können nach Absatz 2 kürzere Zeiten bestimmt werden. Bei der Bedeutung, die der Langfristigkeit in Zukunft im Rahmen des Pachtschutzes zukommt, dürfte von dieser Möglichkeit voraussichtlich nur wenig Gebrauch gemacht werden.

Der langfristigen Verpachtung eines Betriebes sind gleichgestellt die Fälle, in denen durch eine Zupacht erst ein landwirtschaftlicher Betrieb entsteht. Auf die Größe des Pachtgrundstückes oder des Betriebes des Pächters wird dabei nicht abgestellt, vielmehr kommt es darauf an, welche wirtschaftliche Bedeutung dem Pachtgrundstück mit Rücksicht auf den Betrieb des Pächters beizumessen ist. Der verstärkte Schutz der Zupacht, der vor allem für die Realteilungsgebiete von Bedeutung sein wird, soll verhindern, daß durch Zupacht geschaffene landwirtschaftliche Betriebseinheiten schon nach kurzer Zeit wieder aufgelöst werden können. Die Zupacht zu einer bereits als Betrieb anzusprechenden Einheit fällt nicht unter diese Vorschrift. Daß auch die Fälle, in denen der Pächter das Land erst in Kultur gebracht hat, hinsichtlich der Langfristigkeit der Betriebsverpachtung gleichgestellt sind, soll sicherstellen, daß der Pächter in den Genuß der von ihm geleisteten Arbeit und gemachten Aufwendungen gelangen kann.

Die Langfristigkeit ist insofern von Bedeutung, als fristgemäß angezeigte langfristige Pachtverträge vom Gericht nicht verlängert werden können (§ 8 Absatz 2 Buchstabe b), und demgemäß auf den Pachtschutz, soweit er die Verlängerung eines Pachtvertrages betrifft, verzichtet werden kann (§ 10 Absatz 2 Buchstabe a). In wirtschaftlicher Hinsicht ist die Langfristigkeit vor allem auch für die Kreditfähigkeit des Pächters von Bedeutung.

Zu § 3:

In den allgemeinen Ausführungen ist bereits erörtert worden, weshalb die Vorschriften über den Grundstücksverkehr, soweit sie sich auf Pachtverträge beziehen, in dieses Gesetz hineingenommen worden sind und weshalb an die Stelle des Genehmigungsverfahrens das Anzeigeverfahren getreten ist. Daraus ergibt sich die gegenüber der bisherigen Rechtslage wesentliche Neuerung, daß Landpachtverträge mit ihrem Abschluß zivilrechtlich wirksam sind.

Die Anzeigepflicht trifft nur den Verpächter, und dementsprechend ist die Verletzung dieser Anzeigepflicht auch nur für ihn mit Nachteilen verbunden. Bei nicht fristgemäß angezeigten Verträgen ist der Pachtschutz nicht beschränkt (§ 8 Absatz 2) und bei Anträgen auf Änderung derartiger Verträge (§ 7) kann das Gericht den Antrag ohne weiteres ablehnen, wenn er vom Verpächter gestellt wird. Da eine Anzeigepflicht des Pächters nicht besteht, treffen ihn auch nicht die Nachteile, die mit der Nichtanzeige eines Pachtvertrages verbunden sind.

Für die Anzeige ist eine Frist von drei Monaten vorgesehen. Die Frist darf nicht zu kurz sein, weil an ihre Nichtbeachtung die erwähnten Nachteile geknüpft sind, andererseits darf sie auch nicht zu lang sein, damit die Parteien über das Schicksal des Pachtantrages nicht zu lange im Ungewissen sind. Unter Berücksichtigung der im § 5 bestimmten Fristen wird im allgemeinen ein halbes Jahr nach Abschluß eines Vertrages Gewißheit darüber bestehen, ob der Pachtvertrag bestehen bleiben kann oder nicht.

Schon um eine Umgehung der Anzeigepflicht zu verhindern, unterliegen auch Änderungen des Vertrages der Anzeigepflicht, soweit sie sich auf den Pachtgegenstand, die Pachtdauer und die gegenseitigen Leistungen der Pacht beziehen.

Zu § 4:

Diese Vorschrift läßt für bestimmte Fälle Ausnahmen von der Anzeigepflicht zu. Die Befreiung bei Landpachtverträgen, an denen der Bund oder ein Land beteiligt ist (Absatz 1), bei Heuerlingsverträgen und ähnlichen Verträgen, die sich auf eine Landverpachtung im Zusammenhang mit einem Arbeitsverhältnis beziehen (Absatz 2) und die ein Grundstück unter 2 ha betreffen, vorausgesetzt, daß die Länder von der Ermächtigung Gebrauch machen (Absatz 3), entsprechend den Befreiungen, wie sie bisher im Grundstücksverkehr bestanden. Darüber hinaus alle Pachtverträge unter nahen Verwandten freizulassen, wie zum Teil angeregt worden ist, erschien nicht notwendig und zweckmäßig. Einer übermäßigen Belastung der Behörden durch diese Anzeigen kann dadurch begegnet werden, daß Verwandtengeschäfte großzügig behandelt werden. Doch kann sich auch bei Verwandtengeschäften unter Umständen ein Eingreifen als notwendig erweisen. Das würde auf dem Wege über § 12 möglich sein, vorausgesetzt, daß auch diese Verträge der Anzeigepflicht unterliegen.

Aus Absatz 4 in Verbindung mit § 6 ergibt sich, daß die von der Anzeigepflicht ausgenommenen Verträge zwar keiner Kontrolle unterliegen und nicht beanstandet werden können, andererseits aber in vollem Umfange Pachtschutz (§§ 7, 8) genießen.

Zu § 5:

Diese Vorschrift ist an die Stelle der bisherigen Vorschriften über den Grundstücksverkehr getreten, die bestimmten, in welchen Fällen die Genehmigung eines Pachtvertrages versagt werden konnte. Nur aus den in Absatz 1 aufgeführten Gründen kann ein Landpachtvertrag beanstandet werden; die Beanstandung auf Grund einer Generalklausel („Verletzung des öffentlichen Interesses") ist nicht zulässig. Die Versagungsgründe zu a, b und d entsprechen der bisher geltenden Regelung. Es ist nicht mehr ausdrücklich darauf abgestellt, ob der Pächter Landwirt im Hauptberuf ist, zumal gerade bei der Parzellenpacht die Pächter häufig anderen Berufen angehören. Unter Umständen kann die Pacht durch berufsfremde Kreise auf Grund des Buchstaben d beanstandet werden, eine Bestimmung, die auch dann zum Zuge kommt, wenn z. B. eine ungesunde Zusammenballung von Pachtland in einer Hand festgestellt werden sollte.

Für die Preisüberwachung bei Pachtverträgen ist nicht, wie bisher, der Stopppreis vom 17. 10. 1936 maßgebend, sondern nach Buchstabe b das Verhältnis des Pachtzinses zum Ertrage. Diese Vorschrift gibt die Möglichkeit, den seit 1936 eingetretenen Änderungen sowohl hinsichtlich des Preisgefüges als auch der Belastungen des Pächters und des Eigentümers Rechnung zu tragen.

Während bisher lediglich die unwirtschaftliche Aufteilung (Zerschlagung) eines Grundstückes Anlaß zur Versagung einer Genehmigung sein konnte (Buchstabe c), können diesen Anlaß in Zukunft auch andere erhebliche Nachteile für die Landeskultur geben. Dabei ist vor allem an den Fall gedacht, daß durch einen Pachtvertrag die Bewirtschaftung von Parzellen, die in einem Umlegungs- oder Flurbereinigungsverfahren wirtschaftlich gestaltet worden sind, wieder auseinandergerissen oder das Wege- und Gewässernetz beeinträchtigt wird.

Nach Buchstabe c kann unter Umständen ein Pachtvertrag auch dann beanstandet werden, wenn das Pachtgrundstück die Freigrenze, die auf Grund der Ermächtigung des § 4 Absatz 3 festgesetzt worden ist, nicht übersteigt. Allerdings wird in einem solchen Falle vorausgesetzt, daß die Verpachtung als ein Umgehungs- oder Kettengeschäft in dem von der Praxis und Rechtsprechung zur Grundstücksverkehrsbekanntmachung entwickelten Sinne anzusehen ist. Auf diese Weise ist es möglich, die Zerschlagung eines Hofes durch parzellenweise Verpachtung zu verhindern.

Nach Absatz 2 muß die Beanstandung schriftlich erfolgen und zugestellt werden. Sie muß zugleich die Aufforderung enthalten, entweder den Vertrag aufzuheben, wenn nur die Aufhebung die Beanstandung beheben kann — etwa in den Fällen des Absatzes 1 Buchstaben a, c und d — oder den Vertrag in einzelnen Bedingungen, die sich z. B. auf die Leistungen des Pächters beziehen, zu ändern. Die Frist von mindestens 6 Wochen soll den Parteien genügend Zeit lassen, sich ihr weiteres Verhalten zu überlegen, aber auch die Ungewißheit über das Schicksal des Vertrages nicht zu weit hinausschieben.

Die Folge der Beanstandung ist die Aufhebung des Vertrages. Diese tritt mit Ablauf der Frist ein, wenn die Vertragsteile der Aufforderung der Behörde auf Aufhebung oder Änderung bis dahin nicht nachkommen oder wenn sie nicht innerhalb der Frist die Entscheidung des ordentlichen Gerichts anrufen. Rufen sie das Gericht um Entscheidung an, so tritt nicht die automatische Aufhebung ein, sondern nur die Aufhebung kraft Spruch des Gerichts, und zwar dann, wenn das Gericht feststellt, daß die Behörde den Vertrag zu Recht beanstandet hat. Das Gericht prüft, ob einer der in Absatz 1 angeführten Beanstandungsgründe vorliegt. Es hat somit auch die Möglichkeit, einen Vertrag aus einem Grunde zu beanstanden, den die zuständige Behörde entweder nicht berücksichtigt oder deswegen sie den Vertrag nicht ausdrücklich beanstandet hat. Hält das Gericht die Beanstandung für nicht zutreffend, so stellt es fest, daß der Vertrag nicht zu beanstanden ist. Das kann es auch in den Fällen, in denen bis zur gerichtlichen Entscheidung die Vertragsteile in einer der Beanstandung Rechnung tragenden Weise etwa durch Vergleich den Vertrag ändern.

Zu § 6:

Die gegenwärtige Rechtslage auf dem Gebiet des Grundstücksverkehrs ist gekennzeichnet durch ein Übermaß an Genehmigungen. Dadurch wird der Grundstücksverkehr behindert, während bei dem Nebeneinander verschiedener Behörden keineswegs gewährleistet ist, daß die agrarpolitischen Erfordernisse ausreichend berücksichtigt werden. Deshalb sieht der Entwurf vor, daß Landpachtverträge außer in den Fällen des § 19 Absatz 3 zu ihrer Wirksamkeit keiner behördlichen Genehmigung bedürfen sollen. Nur so kann die sachliche und verfahrensmäßige Vereinfachung, die das Anzeigeverfahren

gegenüber dem bisherigen Genehmigungsverfahren zur Folge haben soll, erreicht werden. Vor allem ist kein durchschlagender Grund ersichtlich, daß ein Pachtvertrag, der, soweit agrarpolitische Gesichtspunkte eine Rolle spielen, nur beanstandet werden kann, nach anderen Gesetzen einer Genehmigung mit weitergehenderen Folgen unterliegen soll.

Eine mit Durchfühung der Bodenreform wegfallende Ausnahme ist für Pachtverträge vorgesehen, die sich auf Grundstücke beziehen, die den Bodenreform- und Siedlungsgesetzen der Länder unterliegen. Diese Verträge bedürfen der Genehmigung der hierfür zuständigen Behörden (§ 19 Absatz 3 Buchstabe a). Sie unterliegen jedoch nicht der Anzeigepflicht, weil erwartet werden kann, daß die Siedlungsbehörden bei der Erteilung der Genehmigung außer den besonderen siedlungspolitischen Gesichtspunkten auch die allgemeinen agrarpolitischen Interessen, soweit sie sich vor allem aus § 5 Absatz 1 dieses Gesetzes ergeben, berücksichtigen werden. Schließlich ist noch eine Ausnahme gemacht für das Bayerische Almgesetz (§ 19 Absatz 3 Buchstabe b), weil die besonderen Verhältnisse in diesen Gebieten eine weitergehende behördliche Einflußnahme erfordern, als das durch die Banstandung möglich wäre.

Nach Absatz 2 sollen Landpachtverträge, wie bereits unter den allgemeinen Ausführungen dargelegt ist, nicht mehr den Vorschriften über die Preisbildung unterliegen, da die Vorschrift des § 5 Absatz 1 Buchstabe b — notfalls in Vorbereitung mit § 12 — für die Preisprüfung und -überwachung ausreicht.

Zu § 7:

Ein Grund, der vor allem häufig den Verpächter veranlaßt, keine langfristigen Pachtverträge abzuschließen, liegt darin, daß er das Risiko einer Bindung auf so lange Zeit scheut. Deshalb erfordert die angestrebte Langfristigkeit die Möglichkeit, Landpachtverträge durch gerichtliche Entscheidung zu ändern, wenn sich die Geschäftsgrundlage wesentlich verschoben hat und die Parteien sich über dadurch notwendig gewordene Änderungen nicht verständigen können.

Die Bestimmung beruht auf den von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätzen über die „clausula rebus sic stantibus“. Es kommt ihr aber dadurch, daß sie diese Grundsätze übernimmt, nicht nur klarstellende Bedeutung zu, sondern die gewählte Fassung gibt den Vertragsteilen einen ausdrücklichen Anspruch in dem dort vorgesehenen weiten Rahmen. Bei der Entscheidung ist die gesamte Vertragsdauer zu berücksichtigen. Wenn sich die Voraussetzungen für eine Änderung erst in den letzten Jahren eines langfristigen Pachtverhältnisses ergeben, so wird eine Änderung im allgemeinen nicht in Frage kommen. Nicht geändert werden kann die Vertragsdauer, da eine Änderung der Pachtzeit nur auf dem Wege des § 8 erreicht werden kann.

Um zu verhindern, daß bereits kurz nach Abschluß eines Landpachtvertrages Änderungsanträge gestellt werden, ist nach Absatz 2 vorgesehen, daß derartige Anträge erst zwei Jahre nach Abschluß des Vertrages gestellt werden können. Diese zeitliche Beschränkung ist sachlich gerechtfertigt, weil einmal schon durch die Beanstandungsmöglichkeit die Begründung von Pachtverhältnissen, bei denen die gegenseitigen Leistungen in keinem richtigen Verhältnis zueinander stehen, weitgehend verhindert wird. Außerdem entspricht die Beschränkung auch den besonderen Verhältnissen der Landwirtschaft, da auf längere Sicht nur geplant und gewirtschaftet werden kann, wenn die Vertragsbedingungen einigermaßen beständig sind.

Der bisherige § 5 RPO, der bereits die Möglichkeit der Änderung von Landpachtverträgen vorsieht, setzt als Voraussetzung lediglich, daß der Inhalt des Pachtvertrages „volkswirtschaftlich nicht gerechtfertigt“ ist. Er setzt weder eine Änderung der Verhältnisse voraus, noch beschränkt er sich auf das Mißverhältnis in den beiderseitigen Leistungen, noch ist er von einem Antrag der Vertragsteile abhängig. Auch die zuständige Behörde kann das Verfahren in Gang bringen. § 5 ist die Generalklausel der RPO, die eigentlich alle anderen Vorschriften überflüssig macht. Für eine so weitgehende Änderungsmöglichkeit kann heute keine Notwendigkeit mehr anerkannt werden, zumal die öffentlichen Interessen schon hinreichend im Anzeigeverfahren berücksichtigt werden können. Auch für den Fall, daß ein Vertrag nicht angezeigt wird, kann den öffentlichen Interessen auf dem Wege des § 12 Rechnung getragen werden.

Es hätte nahegelegen, das Recht, Anträge nach § 7 zu stellen, von der fristgemäßen Anzeige des Vertrages abhängig zu machen. Dann wäre aber durch das Versäumnis des Verpächters der Pächter in seinen Rechten beeinträchtigt. Infolgedessen ist nach dem Entwurf die Anzeige des Vertrages nicht Voraussetzung für einen Antrag auf Änderung. Jedoch kann das Gericht einen vom Verpächter gestellten Antrag ohne weiteres ablehnen, wenn dieser seiner Anzeigepflicht nicht nachgekommen ist. Der Verpächter hat es in der Hand, diesen Nachteil dadurch abzuwenden, daß er den Vertrag rechtzeitig anzeigt.

Zu § 8:

Diese Vorschrift tritt an die Stelle des § 3 RPO. Im Gegensatz zu der bisherigen Regelung, wonach im wesentlichen nur öffentliche Gründe („Sicherung der Volksernährung, gesunde Verteilung der Bodennutzung“) für eine Verlängerung maßgebend waren, soll in Zukunft bei der Entscheidung über einen Verlängerungsantrag nach Absatz 1 vor allem auf die Interessenlage der Vertragsteile abgestellt werden. Außer der Frage, ob das Interesse des Pächters an der Fortsetzung des Pachtverhältnisses über die vereinbarte Zeit hinaus höher zu bewerten ist als dasjenige des Verpächters, das Grundstück zurück zu erhalten, hat das Gericht zu prüfen, ob die Verlängerung dringend geboten ist. Es muß ein wichtiger Grund für die Verlängerung gegeben sein. Wenn öffentliche Interessen für oder gegen eine Verlängerung sprechen, so sind auch diese zu berücksichtigen.

Absatz 2 sieht in zwei Fällen eine Ausnahme von der Verlängerungsmöglichkeit vor. Daß nach Buchstabe a langfristige Pachtverträge nicht verlängert werden können, ergibt sich zwangsläufig aus der Bedeutung, die der Langfristigkeit im Rahmen dieses Gesetzes beigelegt wird.

Die Erfahrungen der letzten Jahre, vor allem auch die Erfahrungen mit dem Flüchtlingssiedlungsgesetz, haben gezeigt, daß ein wesentliches Hemmnis für den Abschluß von Pachtverträgen in der Ungewißheit darüber besteht, ob der Verpächter, der aus besonderem Anlaß nur vorübergehend verpachten will, nach Ablauf der vorgesehenen Pachtzeit tatsächlich wieder über die Pachtgrundstücke verfügen kann. Infolgedessen erschien es angezeigt, die Fälle der vorübergehenden Verpachtung besonders zu behandeln und sie von dem Erfordernis der Langfristigkeit freizustellen. Voraussetzung nach Absatz 2 Buchstabe b ist, daß es sich um Grundbesitz handelt, der vom Verpächter bisher persönlich bewirtschaftet wurde; Fälle der sonstigen Selbstbewirtschaftung scheiden aus. Es muß sich also um eine Unterbrechung der sonst für diesen Betrieb (Grundstück) üb-

lichen persönlichen Bewirtschaftung durch den Eigentümer handeln. Deshalb findet diese Vorschrift auf die Verpachtung von sogenanntem Dauerpachtland, bei der die Langfristigkeit ohne weiteres gefordert werden kann, keine Anwendung. Fälle, in denen ein Grundstück vorübergehend nicht persönlich bewirtschaftet werden kann, sind z. B. gegeben bei Minderjährigkeit des Erben, in Krankheitsfällen, bei hohem Alter der Verpächter usw. Diesen Fällen sind diejenigen gleichgestellt, in denen die persönliche Bewirtschaftung nur vorübergehend unterbrochen werden soll, wie z. B. bei einer Verpachtung an einen Flüchtling nach dem Flüchtlingssiedlungsgesetz.

Da nach fristgemäßer Anzeige bei langfristigen Pachtverträgen (Absatz 2 Buchstabe a) und in den Fällen der vorübergehenden Verpachtung (Absatz 2 Buchstabe b) eine Verlängerung ausgeschlossen ist, können in Zukunft nur noch verlängert werden

a) nicht angezeigte Pachtverträge, auch wenn sie langfristig sind,

b) Verträge, die nicht langfristig sind und auch nicht unter Absatz 2 Buchstabe b fallen, wobei in den Fällen, in denen diese Verträge angezeigt worden sind, eine Verlängerung über die für die Langfristigkeit bestimmte Zeit hinaus nicht möglich ist.

Bei einem neunjährigen Pachtvertrag über ein Einzelgrundstück, der an sich die Voraussetzung der Langfristigkeit im Sinne des § 2 Absatz 1 Buchstabe d erfüllt, muß das Gericht im Streitfalle gegebenenfalls prüfen, ob der Vertrag unter Buchstabe b oder c des § 2 Absatz 1 fällt. Wenn das Gericht in einem solchen Falle z. B. feststellt, daß durch die Zupachtung ein Betrieb entstanden ist und nach Rückgabe des Grundstücks von einem Betrieb nicht mehr gesprochen werden kann, müßte es dem Antrag auf Verlängerung über die vereinbarte Pachtdauer von neun Jahren hinaus entsprechen, falls auch die weiteren Voraussetzungen erfüllt sind.

Für die zeitliche Bemessung der — auch wiederholten — Verlängerung bietet die für langfristige Verträge derselben Art vorgesehene Pachtdauer (§ 2) lediglich einen Anhaltspunkt. Nicht angezeigte Verträge können auch über achtzehn bzw. neun Jahre hinaus verlängert werden. Es liegt beim Verpächter, ob er diese Möglichkeit von vornherein durch fristgemäße Anzeige des Vertrages ausschalten will.

Die Fristbestimmungen des Absatzes 3 entsprechen bis auf die Fristbestimmung nach Buchstabe b der bisherigen Rechtslage. Bei fristgemäßem Vertragsablauf ist die Zeit von einem Jahr gewählt worden, während die Frist nach der in der britischen Zone geltenden Landverfahrensordnung ein halbes Jahr, nach der Reichspachtordnung bei der Verpachtung eines Hofes zwei Jahre, im übrigen sechs Monate betrug.

Zu § 9:

Zwar unterliegt es auch nach der RPO keinem Zweifel, daß die gesetzlichen Gründe (Vernachlässigung der Pachtsache, Nichtbezahlung des Pachtzinses) zur vorzeitigen Kündigung eines Pachtvertrages berechtigen. Dagegen hat das Schrifttum und die Rechtsprechung unter Berufung auf § 4 und § 6 RPO zum Teil angenommen, daß im Pachtrecht eine außerordentliche Kündigung aus wichtigem, in der Person des anderen Vertragsteiles liegenden Grunde ausgeschlossen sei (z. B. OLG. Hamm, 4 W 233/46 und 242/46). Die Fassung des § 9 läßt die Frage, ob und inwieweit ein Pachtvertrag aus wichtigem Grunde vorzeitig gekündigt werden kann, offen. Sie stellt aber klar, daß die außerordentlichen Kündigungsgründe, soweit sie nach dem

allgemeinen Recht aus besonderem vertraglichen, gesetzlichen oder wichtigen Grunde gegeben sind, durch dieses Gesetz nicht eingeschränkt sind, auch dann nicht, wenn das Gericht einen Vertrag geändert oder verlängert hat. Außerdem ergibt sich aus dieser Vorschrift, daß in den Fällen der außerordentlichen Kündigung in demselben Umfange wie bei der gewöhnlichen Kündigung die Pachtschutzbestimmungen, vor allem § 8 zum Zuge kommen. Aus Gründen der Zweckmäßigkeit und Vereinfachung soll das für die Entscheidung über einen Verlängerungsantrag zuständige Gericht auch zur Entscheidung über die Zulässigkeit und Wirksamkeit einer außerordentlichen Kündigung befugt sein. Für die Länder der britischen Zone wäre diese Zuständigkeitsregelung allerdings entbehrlich, da die dort geltende Verfahrensordnung für Landwirtschaftssachen für sämtliche Rechtsstreitigkeiten aus Landpachtverträgen gilt.

Zu § 10:

Die vorgesehene Regelung hält im wesentlichen den in § 2 RPO verankerten Grundsatz über die Unabdingbarkeit des Pachtschutzes aufrecht. Auf das Recht, die Änderung eines Pachtvertrages zu verlangen, kann auch in Zukunft nicht verzichtet werden.

Eine wesentliche Änderung liegt aber darin, daß bei einem langfristigen Pachtverhältnis, also auch bereits bei Abschluß eines langfristigen Pachtvertrages, auf das Recht, die Verlängerung des Vertrages zu beantragen, verzichtet werden kann. Die Wirksamkeit des Verzichts ist an die Anzeige geknüpft. Die weitere Einschränkung der Unabdingbarkeit für den Fall, daß der Verzicht auf Pachtschutz der Beilegung eines Pachtstreites, also eines Verfahrens über die Verlängerung oder Änderung eines Landpachtvertrages dient, sanktioniert die bisherige Praxis der Gerichte, die bereits jetzt trotz der entgegenstehenden Vorschrift des § 2 RPO in weitem Umfange Vergleiche protokollieren, in denen der Verpächter in eine Pachtverlängerung einwilligt bei dem Zugeständnis des Pächters, keinen erneuten Pachtverlängerungsantrag zu stellen.

Die Einschaltung der von den berufsständischen Organisationen der Landwirtschaft gebildeten Pachtschiedsstellen bei der Beilegung von Pachtstreitigkeiten hat sich als zweckdienlich erwiesen. Ohne die Pachtschiedsstellen obligatorisch zu machen, will das Gesetz ihre Tätigkeit dadurch unterstützen, daß auch vor ihnen Verzichte auf den Pachtschutz erklärt werden können, soweit dies der Beilegung von Pachtstreitigkeiten dient.

Die Vorschrift der RPO, daß über Anträge auf Änderung oder Verlängerung eines Landpachtvertrages eine schiedsrichterliche Entscheidung nicht möglich ist, ist beibehalten worden (Absatz 4). Dies erscheint aus dem Grunde notwendig, weil sonst keine Gewähr bestehen würde, daß die mit der Aufrechterhaltung des Pachtschutzes verfolgten Ziele tatsächlich gewährleistet sind. Eine vermittelnde Tätigkeit von Pachtschiedsstellen ist dadurch nicht ausgeschlossen. Andererseits stellt Absatz 4 klar, daß für alle anderen Pachtstreitigkeiten die Vereinbarung schiedsrichterlicher Entscheidung zulässig ist.

Zu § 11:

Bei der Aufhebung oder bei der teilweisen oder vorzeitigen Kündigung eines Landpachtvertrages ist die Auseinandersetzung zwischen den Vertragsteilen in erster Linie deren Aufgabe. Es hängt im übrigen von ihnen ab, ob das mit der Sache bereits befaßte Gericht auch eine Entscheidung über die mit der Abwicklung des Pachtvertrages zusammenhängenden Ansprüche und Fragen treffen soll

(Absatz 1), während nach der RPO (§ 3 Absatz 3, § 6 Absatz 2) das Gericht an einen Antrag der Parteien nicht gebunden ist und von Amts wegen die notwendigen Anordnungen sogar entgegen anderen Parteivereinbarungen treffen kann.

Nach Absatz 2, der im wesentlichen dem bisherigen § 8 Absatz 1 RPO entspricht, werden die in Pachtsachen ergangenen rechtskräftigen Entscheidungen in ihrer Wirkung Parteivereinbarungen gleichgestellt. Bei der von der Literatur und Rechtsprechung entwickelten Auffassung, daß es auf die vom Gericht zu prüfenden Besonderheiten des Einzelfalles ankomme, ob einer erneuten Anrufung des Gerichts die Einrede der materiellen Rechtskraft entgegensteht, würde diese Vorschrift entbehrlich erscheinen können. Es erschien aber zweckmäßig, diese Vorschrift der RPO beizubehalten, weil sie ausdrücklich klarstellt, daß die Tatsache, daß in derselben Sache bereits eine rechtskräftige Entscheidung etwa über die Änderung oder Verlängerung eines Pachtvertrages ergangen ist, einer erneuten Anrufung des Gerichts nicht entgegensteht. Dem Gericht bleibt es im übrigen unbenommen, in einem neuen Verfahren aus der Tatsache einer früheren rechtskräftigen Entscheidung entsprechende Schlüsse hinsichtlich des Rechtsschutzbedürfnisses zu ziehen.

Zu § 12:

Nach den Vorschriften über den Grundstücksverkehr war es seit jeher möglich, für den Fall, daß die Verpflichtung zur Vorlage von Verträgen zur Genehmigung nicht eingehalten wurde, Strafen zu verhängen. Ohne die Möglichkeit, gegebenenfalls auch im Rahmen dieses Gesetzes durch Ordnungsstrafen eingreifen zu können, wäre die Vorschrift über die Anzeigepflicht eine „lex imperfecta". Man kann davon ausgehen, daß im allgemeinen die mit der Nichtanzeige verbundenen Nachteile den Verpächter veranlassen werden, der Anzeigepflicht nachzukommen. Trotzdem wird in manchen Fällen, besonders bei der Parzellenpacht, eine Anzeige unterbleiben. Es ist nicht daran gedacht, in allen diesen Fällen mit Ordnungsstrafen einzugreifen, ebensowenig, wie das früher im Genehmigungsverfahren der Fall war. Die zuständige Behörde muß aber die Möglichkeit haben, die Vorlegung von Landpachtverträgen durch Androhung und gegebenenfalls Verhängung von Ordnungsstrafen zu erzwingen, wenn sie feststellt, daß sich in bestimmten Gebieten oder bei bestimmten Verpächtern Mißstände ergeben. Außerdem ist diese Vorschrift für den Fall erforderlich, daß trotz Aufhebung des Vertrages (§ 5 Absatz 3) die Vertragsteile das Pachtverhältnis tatsächlich fortsetzen. Im Anschluß an § 33 des Gesetzes über die Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit, dem diese Vorschrift auch in formaler Beziehung nachgebildet ist, ist eine höchstzulässige Einzelstrafe von Eintausend Deutsche Mark festgelegt. Das Gericht hat also genügend Spielraum, je nach der Schwere des Verstoßes die Strafe festzusetzen.

Zu § 13:

Die Frage, ob dieses Gesetz nur für nach seinem Inkrafttreten abgeschlossene Landpachtverträge gelten soll, so daß die vorher abgeschlossenen Verträge weiter dem bisherigen Recht unterliegen würden, konnte nur dahin entschieden werden, daß das neue Recht für s ä m t l i c h e Pachtverträge Geltung haben muß. Andernfalls würde das Gegenteil der angestrebten Bereinigung und Vereinfachung eintreten. Notwendig ist aber eine Übergangsregelung für diese alten Verträge, wie sie in den §§ 13, 14 enthalten ist. So muß

von dem Grundsatz, daß langfristige Landpachtverhältnisse nicht verlängert werden können, für diese Verträge ist eine Ausnahme von § 5 Absatz 2 Buchstabe a gemacht werden, die auf den 31. Dezember 1953 begrenzt ist. Das Gericht ist bis dahin in seinen Entscheidungen an die Beschränkung des Pachtschutzes nicht gebunden, wenn im übrigen entsprechend § 8 die Verlängerung dringend geboten ist und überwiegend Gründe für die Verlängerung sprechen. Die Zeit, bis wann derartige Verträge verlängert werden können, ist nicht begrenzt, so daß, wenn auch nur in besonders gelagerten Fällen, eine Verlängerung über 1953 hinaus möglich ist. Die Auslaufsfrist, die nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes rund drei Jahre betragen würde, erscheint als Übergangsfrist ausreichend.

Zu § 14:

Diese Vorschrift will wieder eine gewisse Ordnung in die große Zahl der besonders durch die Gesetzgebung der Kriegs- und Nachkriegszeit zu Pachtverhältnissen auf unbestimmte Zeit gewordenen Pachtverträge bringen, und zwar möglichst ohne, daß die Parteien gezwungen sind, das Gericht anzurufen. Wenn auch der Gesetzgeber selbst den derzeitigen, in seinen wirtschaftlichen und sozialen Auswirkungen unerfreulichen Zustand geschaffen hat, so sollen in erster Linie die Parteien sich über eine Beendigung dieser alten Pachtverhältnisse verständigen. Können sie diese Verständigung nicht erzielen, so haben sie die Möglichkeit, gegebenenfalls auf dem Wege des § 8 eine Entscheidung des Gerichts herbeizuführen. Machen sie von beiden Möglichkeiten keinen Gebrauch, so sollen die Verträge mit dem Ende des im Jahre 1953 endenden Pachtjahres ablaufen. Da zu erwarten ist, daß zwischen den Parteien in der Mehrzahl der Fälle eine Vereinbarung über die Fortsetzung oder Auflösung dieser Pachtverträge zustandekommen wird, wenn sie mit der gesetzlichen Beendigung nicht einverstanden sind, werden die Gerichte wahrscheinlich nur in seltenen Fällen in Anspruch genommen werden. Im übrigen wird der Verpächter mit Rücksicht darauf, daß er die Gewißheit hat, daß das Pachtverhältnis ohne sein Dazutun im Jahre 1953 endigt, insbesondere bei der Verpachtung von Betrieben und Dauerpachtland, in den meisten Fällen von einer vorherigen Kündigung absehen. Der Pächter hat ebenfalls den Vorteil, daß er über die Zukunft seines Pachtvertrages nicht mehr im Unklaren ist. Damit soll auch eine Störung des gegenseitigen Vertrauensverhältnisses, die ein Rechtsstreit in den meisten Fällen mit sich bringt, vermieden werden. Das Ziel, an die Stelle der auf unbestimmte Zeit laufenden Pachtverträge solche von bestimmter Dauer zu setzen, wird auf dem Wege des § 14 nicht voll erreicht werden, weil in einer Reihe von Fällen die Parteien sich weder über ein anderweitiges Ende des Pachtablaufes verständigen noch das Gericht anrufen, sondern nach Ablauf des Vertrages im Jahre 1953 das Pachtverhältnis stillschweigend fortsetzen werden. Es war deshalb geplant, in diesen Fällen die Kündigung in Abweichung von § 566 BGB nur für den Schluß jeweils des dritten Pachtjahres zuzulassen. Mit Rücksicht auf eine voraussichtlich ohnehin notwendig werdende Neukodifizierung der Pachtrechtsbestimmungen des BGB ist davon abgesehen worden, bereits in diesem Gesetz die Vorschriften des BGB zu ändern.

Zu § 15:

Absatz 1 bringt die Vorschriften für die Überleitung der nach der RPO anhängigen Pachtschutzsachen. Die unter Buchstaben b und c erwähnten Verfahren nach §§ 4 und 6 RPO werden kaum von Bedeutung sein.

Absatz 2 regelt schließlich die Überleitung der bisherigen auf die neuen Antragsfristen.

Zu § 16:

Diese Vorschrift regelt die Überleitung vom Genehmigungs- auf das Anzeigeverfahren. Grundlage für die derzeitige Genehmigungspflicht bei Pachtverträgen ist Artikel VI des Kontrollratsgesetzes Nr. 45. Dieses Gesetz kann vorerst noch nicht aufgehoben werden — was im übrigen durch die Hohe Kommission geschehen müßte —, weil die weiteren in ihm geregelten Materien erst nach und nach durch deutsche Gesetze ersetzt werden können.

Absätze 2 und 3 sehen die verschiedenen Fälle vor, die sich nach den bisherigen Vorschriften über die Genehmigung ergeben. Für die Beanstandung des Vertrages nach Absatz 3 Satz 2 soll etwa ein Zeitraum von zwei Monaten nach Inkrafttreten dieses Gesetzes bestimmt werden. Diese Frist läßt sowohl der Behörde als auch den Vertragsteilen genügend Zeit, sich auf das neue Verfahren einzustellen und die notwendigen Entschließungen zu fassen.

Die Regelung des Absatzes 4 entspricht sachlich der der §§ 13 und 14 und läßt dem Verpächter bei bisher genehmigungspflichtigen aber nicht genehmigten Pachtverträgen ausreichend Zeit, die Anzeige nachzuholen. Wenn auch theoretisch die Möglichkeit besteht, derartige schon seit längerer Zeit bestehende und erst nachträglich gemeldete Pachtverträge noch zu beanstanden, so dürfte von dieser Möglichkeit, wenn überhaupt, wohl nur in wenigen Ausnahmefällen Gebrauch gemacht werden.

Zu § 17:

Während bisher schon in den Ländern Schleswig-Holstein, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen und Hamburg eine einheitliche Verfahrensordnung in Landwirtschaftssachen gilt, die sich sowohl auf Genehmigungs- als auch auf Pachtrechts- und Pachtschutzsachen bezieht, richtet sich in den übrigen Ländern das Verfahren bei den in diesem Gesetz behandelten Materien zumeist nach verschiedenen Vorschriften, wodurch sich für eine rasche und zweckentsprechende Erledigung von Pachtstreitigkeiten Schwierigkeiten ergeben. Deshalb ist vorgesehen, eine bundeseinheitliche Verfahrensordnung für Landwirtschaftssachen zu schaffen. Bis dahin müssen die bisherigen Verfahrensvorschriften, die die Länder nach den Erfordernissen dieses Gesetzes ändern können, entsprechende Anwendung finden.

Zu § 18:

Da die Fischerei in den einzelnen Ländern nach Art, Umfang und Bedeutung erhebliche Unterschiede aufweist, ist es aus Zweckmäßigkeitsgründen geboten, die Länder zum Erlaß von Vorschriften zu ermächtigen, die sich zwar im Rahmen dieses Gesetzes halten, im übrigen aber den besonderen örtlichen Verhältnissen und Erfordernissen Rechnung tragen. Diese Regelung entspricht auch den Anregungen verschiedener Länder. Aus denselben Erwägungen ist auch für die Pacht von Weideberechtigungen (Schafweiderechten usw.), die vor allem in den süddeutschen Ländern eine größere Rolle spielen, den Ländern eine Rechtsetzungsbefugnis eingeräumt.

Die Vorschrift des Absatzes 2 geht vor allem auf eine Anregung des Landes Niedersachsen zurück. Entgegen den Bestrebungen, die in Teilen der nordwestdeutschen Länder bewährte Form des Heuerlingswesens aufzulösen, indem die Verbindung von Pacht und Arbeitsverpflichtung getrennt wird, will der Entwurf an dieser Ver-

bindung festhalten. Dadurch, daß Heuerlingsverträge in weitem Umfange nur mündlich abgeschlossen werden, haben sich infolge der Auswirkungen des Krieges in manchen Fällen Mißstände ergeben, die ohne Grund verallgemeinert worden sind. Um das Verhältnis zwischen Heuerling und Verpächter auf eine klare Grundlage zu stellen und so Schwierigkeiten für die Zukunft zu vermeiden, sollen die Länder, in denen das Heuerlingswesen von Bedeutung ist, das Recht haben, den Inhalt von Heuerlingsverträgen zu bestimmen.

Zu § 19:

Das Gesetz soll an einem bestimmten Tage, der eine gewisse Zeit nach der Verkündung des Gesetzes liegt, in Kraft treten, damit sich die Praxis auf die neuen Vorschriften einstellen kann.

Zu § 6 ist bereits ausgeführt, weshalb die in Absatz 3 aufgeführten Vorschriften aufrechterhalten werden sollen.

Anlage 2

DER PRÄSIDENT DES DEUTSCHEN BUNDESRATES

Bonn, den 6. Oktober 1950

An den
Herrn Bundeskanzler

Mit Bezug auf das Schreiben vom 15. September 1950 - BK 2988/50 - beehre ich mich mitzuteilen, daß der Deutsche Bundesrat in seiner 36. Sitzung am 6. Oktober 1950 gemäß Artikel 76 Absatz 2 des Grundgesetzes beschlossen hat, zu dem

Entwurf eines Gesetzes über das landwirtschaftliche Pachtwesen

die sich aus der Anlage ergebenden Änderungen vorzuschlagen. Im übrigen erhebt der Bundesrat gegen den Entwurf keine Einwendungen.

Dr. Ehard

Änderungsvorschläge

zum Entwurf eines Gesetzes über das landwirtschaftliche Pachtwesen

1. In § 1 Absatz 4 werden nach den Worten:

   „... finden Anwendung auch ...“

   die Worte eingefügt:

   „... auf Pachtverträge über Weiderechte, ...“.

   Begründung:

   Nach Ansicht insbesondere der süddeutschen Länder ist es notwendig und zweckmäßig, die Weiderechte einer einheitlichen bundesgesetzlichen Regelung zu unterstellen.

2. § 3 wird gestrichen.

   Begründung:

   Die im Regierungsentwurf vorgesehene Ersetzung des bisherigen Genehmigungsverfahrens durch ein Anzeigeverfahren würde eine erfolgreiche Kontrolle des Pachtverkehrs nicht ermöglichen. Damit entfällt der Inhalt des § 3, die Vorschriften über das Genehmigungsverfahren sind nunmehr in den §§ 5, 5a und 6 enthalten.

3. § 4 wird gestrichen.

   Begründung:

   Vgl. die Begründung zu § 3.

   Der bisherige Inhalt des § 4 ist teilweise nach § 5a übernommen.

4. § 5 erhält folgende Fassung:

   „§ 5

   Genehmigungspflicht für Landpachtverträge

   Landpachtverträge und ihre Änderung bedürfen der Genehmigung.

   Die Genehmigung ist zu versagen, wenn

   a) durch die Verpachtung die ordnungsmäßige Bewirtschaftung eines Grundstücks gefährdet erscheint,
   b) die vertraglichen Leistungen des Pächters nicht in einem angemessenen Verhältnis zu dem zu erzielenden Ertrage stehen,
   c) die Verpachtung eine unwirtschaftliche Aufteilung eines Einzelgrundstücks oder -betriebs oder andere erhebliche Nachteile für die Landeskultur zur Folge haben oder
   d) (wie bisher).“

   Begründung:

   Wegen der grundsätzlichen Änderung des § 5, insbesondere der Streichung der bisherigen Absätze 2 und 3, wird auf die Begründung zu § 3 verwiesen. Außerdem muß es möglich sein, die Genehmigung eines Pachtvertrages schon dann

zu versagen, wenn die vertraglichen Leistungen des Pächters nicht in einem angemessenen Verhältnis zu dem Ertrage stehen, ohne daß deswegen schon ein grobes Mißverhältnis der beiderseitigen Leistungen nachzuweisen ist.

5. Nach § 5 wird ein neuer § 5a mit folgendem Wortlaut eingefügt:

„§ 5a

Ausnahmen von der Genehmigungspflicht

(1) Landpachtverträge, an denen der Bund oder ein Land als Vertragsteil beteiligt ist, unterliegen nicht der Genehmigungspflicht.

(2) Heuerlingsverträge und ähnliche Verträge, die eine Landverpachtung im Zusammenhang mit einem Arbeitsverhältnis betreffen, bedürfen keiner Genehmigung.

(3) Die Länder können Pachtverträge über Grundstücke, die im Rahmen eines landwirtschaftlichen Siedlungsverfahrens oder eines Flurbereinigungsverfahrens verpachtet werden, sowie Pachtverträge zwischen Ehegatten oder Personen, die in gerader Linie verwandt oder in der Seitenlinie im zweiten Grad verwandt sind, und Pachtverträge über Grundstücke bis zur Größe von 2 ha von der Genehmigungspflicht ausnehmen."

Begründung:

§ 5a enthält im wesentlichen den Inhalt des bisherigen § 4 Absatz 1 bis 3.
In Absatz 3 sind mit Rücksicht auf die Regelung des § 19 Absatz 3 Buchstabe a des Entwurfs zusätzlich auch Pachtverträge von der Genehmigungspflicht ausgenommen worden, die im Rahmen eines landwirtschaftlichen Siedlungsverfahrens oder eines Flurbereinigungsverfahrens verpachtet werden. Weiter erscheint es notwendig, das Erfordernis einer Genehmigung auch bei Pachtverträgen zwischen nahen Verwandten wegfallen zu lassen.

6a. § 6 erhält folgende Fassung:

„§ 6

Andere behördliche Genehmigungen

Landpachtverträge bedürfen vorbehaltlich des § 19 Absatz 3 keiner sonstigen behördlichen Genehmigung. Unberührt bleiben jedoch die Vorschriften über eine vormundschaftsgerichtliche Genehmigung."

6b. Der bisherige Absatz 2 wird gestrichen.

Begründung:

Es erscheint nicht notwendig, die Anwendbarkeit der Preisbildungsvorschriften im Landpachtgesetz selbst auszuschließen, weil der Entwurf eines Preisgesetzes eine entsprechende Bestimmung bereits aufweist. Der bisherige Absatz 2 des § 6 kann damit in Fortfall kommen.

Die Änderung in Absatz 1 ist redaktioneller Art.

7a. In § 7 Absatz 1 treten an die Stelle der Worte:

„... des Laufes eines Landpachtvertrages ..."

die Worte:

„... des Laufes eines genehmigten Landpachtvertrages ..."

7b. In § 7 Absatz 2 wird Satz 2 gestrichen. Der bisherige Satz 3 wird Satz 2.

B e g r ü n d u n g :

Vgl. die Begründung zu § 3.

8. In § 8 Absatz 1 Satz 1 treten an die Stelle der Worte:

„(1) Das Gericht kann bei Landpachtverträgen ..."

die Worte:

„(1) Das Gericht kann bei genehmigten Landpachtverträgen ..."

B e g r ü n d u n g :

Vgl. die Begründung zu § 3.

9. In § 8 Absatz 1 Satz 1 treten an die Stelle der Worte:

„... wenn die Verlängerung dringend geboten erscheint ..."

die Worte:

„... wenn die Verlängerung geboten erscheint ...".

B e g r ü n d u n g :

Der Gesetzentwurf verlangt als Voraussetzung für eine Verlängerung des Landpachtvertrages zusätzlich zu einer für die Verlängerung ausfallenden Interessenabwägung einen besonderen Grund für diesen staatlichen Eingriff in das Vertragsrecht. Wird hier zu Lasten des Pächters vorausgesetzt, daß die Verlängerung d r i n g e n d geboten ist, so erscheint dadurch dessen Pachtschutz mehr beschränkt als ihm zugemutet werden könnte.

10. In § 8 Absatz 2 Satz 1 werden die Worte:

„... bei Landpachtverträgen, die fristgemäß angezeigt sind oder angezeigten Verträgen gleichstehen, ..."

gestrichen.

B e g r ü n d u n g :

Vgl. die Begründung zu § 3.

11. § 10 Absatz 2 erhält folgende Fassung:

„(2) Auf das Recht, die Verlängerung eines Landpachtvertrages (§ 8) zu beantragen, kann nur verzichtet werden, wenn der Verzicht

a) in einem langfristigen Pachtvertrag oder
b) zur Beilegung eines Pachtstreites vor Gericht oder vor einer berufsständischen Pachtschiedsstelle

erklärt wird."

B e g r ü n d u n g :

Vgl. die Begründung zu § 3.

12. In § 11 Absatz 1 Satz 1 werden die Worte:

„. . . aufgehobenen (§ 5 Absatz 3), eines . . . "

gestrichen.

Begründung:

Vgl. die Begründung zu § 3.

13a. § 12 Absatz 1 erhält folgende Fassung:

„(1) Genehmigungspflichtige Landpachtverträge sind vom Verpächter der für die Genehmigung zuständigen Stelle binnen drei Monaten nach Vertragsabschluß vorzulegen oder ihr im Falle eines mündlichen Vertragsschlusses inhaltlich mitzuteilen."

13b. In § 12 Absatz 2 Satz 1 treten an die Stelle des Wortes:

„. . . Aufforderung . . ."

die Worte:

„. . . in Absatz 1 bezeichneten Verpflichtung . . ."

13c. In § 12 Absatz 3 werden die Worte:

„. . . nach Aufhebung eines Vertrages (§ 5 Absatz 3) . . ."

gestrichen und hinter den Worten:

„. . . ein Vertragsteil . . ."

die Worte:

„ohne die erforderliche Genehmigung . . ."

eingefügt.

Begründung:

vgl. die Begründung zu § 3.

14. § 13 erhält folgende Fassung:

„§ 13

Alte langfristige Landpachtverträge

Bei Landpachtverträgen, die vor dem 21. Juni 1948 abgeschlossen worden sind, findet § 8 Absatz 2 Buchstabe a bis zum 31. Dezember 1954 keine Anwendung."

Begründung:

Um einen organischen Übergang des bisherigen Rechtszustandes auf die durch den Entwurf getroffene Regelung sicherzustellen, erscheint es notwendig, den Wegfall des Pachtschutzes bei langfristigen Pachtverträgen (§ 8 Absatz 2 Buchstabe a) erst mit dem 1. Januar 1955 eintreten zu lassen.

15. § 14 erhält folgende Fassung:

„§ 14

Übergangsbestimmungen für Landpachtverträge auf unbestimmte Zeit

Die beim Inkrafttreten dieses Gesetzes auf unbestimmte Zeit laufenden Landpachtverträge laufen mit dem Ende des im Jahre 1954 endenden Pachtjahres ab, . . . (weiter wie bisher)."

Begründung:

Vgl. Begründung zu § 13.

16. In § 15 Absatz 1 werden vor dem Worte:

„. . . gilt . . ."

die Worte:

„. . ., soweit sie Landpachtverträge betreffen, . . ."

eingefügt.

Begründung:

Diese Änderung dient lediglich der Klarstellung.

17a. In § 16 Absatz 2 treten an die Stelle der Worte:

„. . . stehen mit Wirkung von ihrem Abschluß an angezeigten Verträgen gleich."

die Worte:

„. . . stehen mit Wirkung von ihrem Abschluß an genehmigten Verträgen gleich."

17b. § 16 Absatz 3 wird gestrichen.

17c. Der bisherige Absatz 4 des § 16 wird Absatz 3.

17d. In § 16 Absatz 3 (bisheriger Absatz 4) Satz 1 treten an die Stelle der Worte:

„. . . soweit sie nach diesem Gesetz anzuzeigen wären, vom Verpächter bis zum 31. Dezember 1953 der zuständigen Behörde anzuzeigen."

die Worte:

„. . . soweit sie auch nach diesem Gesetz genehmigungspflichtig sind, vom Verpächter bis zum 31. Dezember 1953 der zuständigen Behörde zur Genehmigung vorzulegen."

Begründung:

Vgl. die Begründung zu § 3.

18. § 17 erhält folgende Fassung:

„§ 17

Verfahren

Bis zum Erlaß einer bundesgesetzlichen Verfahrensordnung für Landwirtschaftssachen sind für die Einrichtung und das Verfahren der zuständigen Behörden und Gerichte die bisher in den Ländern geltenden Vorschriften in Genehmigungs- und Pachtschutzsachen anzuwenden. Die Länder können diese Vorschriften insoweit ändern, als dies durch die Vorschriften dieses Gesetzes notwendig wird."

Begründung:

Vgl. die Begründung zu § 3.

19. In § 18 Absatz 1 kommen die Worte:

„. . . und Weideberechtigungen . . ."

in Fortfall.

Begründung:

Die Notwendigkeit zu dieser Änderung ergibt sich aus der Änderung des § 1 Absatz 4.

20. § 18 Absatz 2 erhält folgende Fassung:

„(2) Die Länder können Vorschriften über Form und Inhalt von Heuerlingsverträgen erlassen und dabei von

§ 5a Absatz 2, § 8 Absatz 2 Buchstabe a und § 14 dieses Gesetzes abweichende Bestimmungen treffen.

Begründung:
Mit Rücksicht auf die soziale Lage der Heuerlinge erscheint es notwendig, den Ländern die Ermächtigung zu geben, in Abweichung von § 5a Absatz 2 eine Genehmigungspflicht auch für Heuerlingsverträge einzuführen, den Pachtschutz des § 8 Absatz 1 für langfristige Heuerlingsverträge zu gewähren und gegebenenfalls ein Auslaufen dieser Verträge mit dem im Jahre 1954 endenden Pachtjahr zu verhindern.

21. § 18 erhält folgenden neuen Absatz 3:

„(3) Die Länder können Bestimmungen darüber treffen, wann die Leistungen des Pächters nicht in einem angemessenen Verhältnis zu dem zu erzielenden Ertrage stehen (§ 5 Satz 2 Buchstabe b)."

Begründung:
Die Länder müssen instandgesetzt werden, nähere, den örtlichen Verhältnissen angepaßte Vorschriften zu treffen, wann die Genehmigung eines Pachtvertrages aus dem in § 5 Buchstabe b bezeichnetem Grunde zu versagen ist.

22. § 19 Absatz 2 soll durch eine Übergangsbestimmung des Inhalts ergänzt werden, daß dem Landpachtgesetz entgegenstehende Vorschriften des Reiches und der Länder auf dem Gebiete der Fischerei- und der Jagdpacht erst vier bis sechs Monate nach dem Inkrafttreten des Gesetzes außer Kraft treten.

Begründung:
Den Ländern muß die Möglichkeit gegeben werden, besondere landesrechtliche Regelungen für die Fischerei- und Jagdpacht zu treffen. Da diese Vorschriften erst geraume Zeit nach dem Inkrafttreten des Landpachtgesetzes erlassen werden können, muß sichergestellt werden, daß das bisherige Reichs- und Landesrecht auf diesen Gebieten nicht sofort mit dem Inkrafttreten des Landpachtgesetzes außer Kraft tritt und daher Gesetzeslücken entstehen.

Stellungnahme

der Bundesregierung zu den Vorschlägen des Bundesrates zum Entwurf eines Gesetzes über das landwirtschaftliche Pachtwesen

I.

Die meisten Änderungsvorschläge des Bundesrates beruhen darauf, daß der Bundesrat statt des Anzeigeverfahrens das bisherige Genehmigungsverfahren beibehalten will. Diesem Vorschlag des Bundesrates kann nicht beigetreten werden.

Der Bundesrat geht in seiner Begründung davon aus, daß das Anzeigeverfahren eine erfolgreiche Kontrolle des Pachtverkehrs nicht ermöglichen würde. In der Begründung zum Entwurf des Gesetzes ist bereits darauf hingewiesen, weshalb das Anzeigeverfahren an die Stelle des Genehmigungsverfahrens treten soll. Das Genehmigungsverfahren hat sich im Bereich des landwirtschaftlichen Pachtwesens nicht durchgesetzt. Nicht nur der größte Teil der Parzellenpachtverträge ist bislang nicht zur Genehmigung vorgelegt worden, sondern, wie neue Feststellungen bei den Pachtkreditinstituten ergeben haben, auch ein nicht unerheblicher Teil der Hofpachtverträge nicht. Infolgedessen kann keine Rede davon sein, daß lediglich das Genehmigungsverfahren eine erfolgreiche Kontrolle des Pachtverkehrs gewährleiste.

Die Notwendigkeit, das landwirtschaftliche Pachtwesen zu überwachen, wird in vollem Umfange anerkannt. Infolgedessen ist es das Bestreben der Bundesregierung, ein Verfahren einzuführen, das dieser Notwendigkeit Rechnung trägt, in der Wahl der Mittel sich aber im Rahmen des Notwendigen hält. Der Genehmigungszwang für privatrechtliche Rechtsgeschäfte hat in den letzten Jahren und Jahrzehnten einen Umfang angenommen, der zu einer Überspitzung des Genehmigungsverfahrens geführt hat. Die Bundesregierung ist der Auffassung, daß das geeignete Mittel, den staatlichen Kontrollanspruch zu gewährleisten, nicht die Genehmigung ist mit der Wirkung, daß privatrechtliche Rechtsgeschäfte nur unter positiver Zustimmung des Staates wirksam werden, sondern der Staat muß sich darauf beschränken, Rechtsgeschäfte auf dem Gebiete des Grundstücksverkehrs und des Pachtwesens, die mit den Richtlinien der Boden- und Agrarpolitik nicht in Übereinstimmung stehen, zur Auflösung zu bringen. Dieser staatliche Anspruch ist beim Anzeigeverfahren gewährleistet und kann notfalls durch Ordnungsstrafen durchgesetzt werden.

Es wäre verfehlt, ein Verfahren, das sich in der Praxis nicht bewährt hat, nämlich das Genehmigungsverfahren, neu zum Leben erwecken zu wollen. Eine Beibehaltung des Genehmigungsverfahrens würde an den tatsächlichen Verhältnissen voraussichtlich nichts ändern. Es ergäbe sich dann die rechtspolitisch außerordentlich unerwünschte Lage, daß Hunderttausende von Pachtverträgen nach wie vor schwebend unwirksam sind.

Dadurch, daß entgegen dem bisherigen Zustand sich die Vorschriften über das Anzeigeverfahren und den Pachtschutz in einem Gesetz befinden und das Anzeigeverfahren mit dem Pachtschutzverfahren weitgehend gekoppelt ist und zum anderen durch die Konstruktion des Gesetzes gerade der Verpächter ein besonderes Interesse daran haben wird, Pachtverträge anzuzeigen, ist damit zu rechnen, daß in einem weit größeren Umfange als bisher die zuständigen Behörden in der Lage sein werden, wirkungsvoll den Pachtverkehr zu über-

wachen. Das Anzeigeverfahren vermeidet die bisherigen Nachteile des Genehmigungsverfahrens und erfüllt auf der anderen Seite in vollem Umfange die Forderung, eine ausreichende Kontrolle des Pachtverkehrs zu ermöglichen.

Nicht zuletzt glaubt die Bundesregierung, der immer stärker sich geltend machenden Forderung, das „Genehmigungsunwesen" abzubauen, auf diesem Teilgebiet des Grundstücksverkehrs entsprechen zu sollen und ohne Preisgabe öffentlicher Interessen entsprechen zu können.

Infolgedessen kann den Änderungsvorschlägen zu 2, 3, 4 (teilweise), 5 (teilweise), 6a, 7a, 7b, 8, 10, 11, 12, 13a (teilweise), 13c, 17a, 17b, 17c, 17d nicht entsprochen werden.

II.

Den Empfehlungen zu Nummern 1, 13b, 14, 15, 16 und 19 stimmt die Bundesregierung zu.

III.

Zu den übrigen Vorschlägen ist folgendes zu bemerken:

1. **Zu Nr. 4:**

   Der Neufassung des § 5 Absatz 1 wird insoweit beigetreten, als sie sich auf den Buchstaben c bezieht.

   Dem Vorschlag zum Buchstaben b des § 5 Absatz 1 kann nicht im vollen Umfange gefolgt werden. Ziel des Gesetzentwurfes ist u. a. die grundsätzliche Wiederherstellung der Vertragsfreiheit zwischen den Parteien eines Pachtvertrages. Ein Eingriff in die Vertragsfreiheit erscheint nur in den Fällen gerechtfertigt, in denen der Pächter durch die Höhe des Pachtzinses in seiner Existenz gefährdet oder zu einer unsachgemäßen Wirtschaft verleitet wird. Diesen Grundsätzen entspricht der Vorschlag des Bundesrates nicht. Wenn es bei der Entscheidung über die Genehmigung lediglich auf die Angemessenheit des Verhältnisses der vertraglichen Leistungen zu dem zu erzielenden Ertrage ankommen würde, so könnte der Vertrag bereits bei einer unerheblichen Abweichung der Vereinbarungen von demjenigen, was nach Ansicht der Genehmigungsbehörde angemessen wäre, beanstandet werden. Wenn auch zuzugeben ist, daß die aus der bisherigen gesetzlichen Regelung übernommene Formulierung „grobes Mißverhältnis" vielleicht einen zu großen Spielraum nach oben läßt, so besteht bei der vom Bundesrat vorgeschlagenen Fassung die umgekehrte Gefahr, was zu einer, wenn auch verschleierten Preisbindung auf dem Pachtmarkt führen könnte. Ferner ist es notwendig, daß die Maßstäbe für die Beanstandung nach objektiven Gesichtspunkten bestimmt werden. Unter Berücksichtigung dieser Gesichtspunkte wird folgende Fassung des § 5 Absatz 1 Buchstabe b vorgeschlagen:

   „b) das Verhältnis der vertraglichen Leistungen des Pächters zu dem zu erzielenden Ertrage von dem Üblichen erheblich abweicht,".

2. **Zu Nr. 5:**

   Die Fassung des § 5 a Absatz 3 wird, soweit sie eine Ergänzung des § 4 Absatz 3 der Regierungsvorlage darstellt, übernommen. § 4 Absatz 3 würde demnach lauten:

   „(3) Die Länder können Pachtverträge über Grundstücke, die im Rahmen eines landwirtschaftlichen Siedlungsverfah-

rens oder eines Flurbereinigungsverfahrens verpachtet werden, sowie Pachtverträge zwischen Ehegatten oder Personen, die in gerader Linie verwandt oder in der Seitenlinie im zweiten Grad verwandt sind, und Pachtverträge über Grundstücke bis zur Größe von zwei Hektar von der Anzeigepflicht ausnehmen."

3. **Zu Nr. 6 b:**

Dem Vorschlag, den bisherigen Absatz 2 des § 6 zu streichen, kann nur dann entsprochen werden, wenn das neue Preisgesetz die Herausnahme der Pachten aus der Preisbindung vorsieht. Da das Preisgesetz noch nicht verabschiedet ist, muß vorerst der Absatz 2 des § 6 beibehalten werden.

4. **Zu Nr. 9:**

Dem Vorschlag, im § 8 Absatz 1 Satz 1 die Worte „dringend" zu streichen, kann nicht beigetreten werden. Der Entwurf des Gesetzes geht von dem Grundsatz der Vertragstreue aus, von dem sich die bisherige Handhabung des Pachtschutzes entfernt hat. Die Wiederherstellung dieses Prinzips liegt insofern auch im öffentlichen Interesse, als es geeignet ist, die gegenwärtige Scheu der Verpächter vor dem Abschluß von Pachtverträgen über entbehrliche Flächen zu überwinden. Andererseits wird die Notwendigkeit eines Pachtschutzes aus wirtschaftlichen und sozialen Gründen anerkannt. Dieser Pachtschutz kann aber nicht generell, sondern immer nur für den einzelnen Fall dann gewährt werden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt, der eine Änderung der ursprünglich zwischen den Parteien vereinbarten Vertragsdauer gerechtfertigt erscheinen läßt. Dieses notwendige Erfordernis kommt durch die Formulierung „dringend geboten" zum Ausdruck und es genügt nicht, lediglich auf die Zumutbarkeit der Verlängerung abzustellen.

5. **Zu Nr. 13 a:**

Dieser Änderungsvorschlag, der in erster Linie darauf beruht, daß der Bundesrat an die Stelle des Anzeigeverfahrens das Genehmigungsverfahren setzen will, sieht außerdem eine Ergänzung des § 12 Absatz 1 hinsichtlich der mündlich geschlossenen Verträge vor. Insoweit wird diesem Vorschlag beigetreten und infolgedessen folgende Fassung des § 12 Absatz 1 vorgeschlagen:

> „(1) Der Verpächter hat auf Verlangen der zuständigen Behörde einen nicht fristgemäß angezeigten Landpachtvertrag vorzulegen oder im Falle eines mündlichen Vertragsabschlusses ihn inhaltlich mitzuteilen. Wird der Vertrag vorgelegt oder sein Inhalt mitgeteilt, so findet § 5 entsprechende Anwendung."

6. **Zu Nr. 18:**

Dem Änderungsvorschlag kann nur insoweit beigetreten werden, als er eine Änderung des § 17 Satz 1 vorsieht. Die Änderung des Satzes 2 ist durch die vom Bundesrat vorgeschlagene Umstellung vom Anzeigeverfahren auf das Genehmigungsverfahren bedingt.

7. **Zu Nr. 20:**

Diesem Vorschlag kann nicht in vollem Umfang gefolgt werden. Falls sich in einzelnen Ländern die Notwendigkeit einer

Genehmigungspflicht für Heuerlingsverträge, die bisher nicht bestanden hat, ergeben sollte, so kann dem durch eine Änderung des § 4 Absatz 2 in der Weise Rechnung getragen werden, daß diese Vorschrift folgende Fassung erhält:

> „(2) Heuerlingsverträge und ähnliche Verträge, die eine Landverpachtung im Zusammenhang mit einem Arbeitsverhältnis betreffen, brauchen nicht angezeigt zu werden, es sei denn, daß die Länder etwas anderes bestimmen."

Heuerlingsverträge von der Vorschrift des § 8 Absatz 2 Buchstabe a auszunehmen, besteht kein sachliches Bedürfnis. Solange der Heuerlingsvertrag besteht, kommt die Kündigung des einen Teil des Heuerlingsvertrages darstellenden Pachtvertrages schon aus rechtlichen und tatsächlichen Gründen nicht in Frage. Wird das Arbeitsverhältnis gelöst, so besteht kein Grund, den Verpächter über die Zeit der Langfristigkeit hinaus an den Pachtvertrag zu binden. Es würde geradezu eine Aufforderung zur Lösung des Arbeitsverhältnisses bedeuten können, wenn sich darauf keine Folgerungen für das ausschließlich mit Rücksicht auf das Arbeitsverhältnis geschlossene Pachtverhältnis ergeben würden.

Eine Ausnahme von § 14 des Gesetzes zu machen, erscheint deshalb nicht notwendig, weil Heuerlingsverträge keine Landpachtverträge sind, sondern nach § 1 Absatz 4 die Vorschriften dieses Gesetzes lediglich auf Heuerlingsverträge Anwendung finden können. § 14 bezieht sich aber ausschließlich auf Landpachtverträge im engeren Sinne.

Um den Ländern die ihnen notwendig erscheinenden Möglichkeiten zu einer gesetzlichen Regelung des Heuerlingswesens, das zweifellos zur konkurrierenden Gesetzgebung des Bundes gehört, zu geben, ohne dabei unnötig in die Vertragsfreiheit einzugreifen, wird vorgeschlagen, dem § 18 Absatz 2 folgende Fassung, die auf einen Beschluß des Agrarausschusses des Deutschen Bundesrates zurückgeht, zu geben:

> „(2) Die Länder können für Heuerlingsverträge unter Wahrung des Zusammenhangs zwischen Arbeits- und Pachtverhältnis bestimmen, welcher Form diese Verträge bedürfen und welche Gegenstände in ihnen geregelt werden müssen. Sie können ferner bestimmen, was als Inhalt eines Heuerlingsvertrages gilt, wenn die Vertragsteile die nach Satz 1 erlassenen Vorschriften nicht einhalten."

8. Zu Nr. 21:

Der in diesem Änderungsvorschlag vorgesehenen Ermächtigung an die Länder bedarf es nicht. Eine ausreichende Preisüberwachung und Preisbeeinflussung kann dadurch herbeigeführt werden, daß die Länder in Verbindung mit den berufsständischen Organisationen Pachtpreisrichtlinien herausgeben mit der Maßgabe, daß Pachtpreise, die sich im Rahmen dieser Richtlinien halten, ohne weiteres als angemessen gelten, während darüber hinausgehende Pachtpreise im Zuge des Anzeigeverfahrens daraufhin geprüft werden, ob der vereinbarte Pachtzins nicht von den sonst üblichen Pachtpreisen erheblich abweicht. Derartige von der Obersten Landwirtschaftsbehörde im Einvernehmen mit den berufsständischen Organisationen festgelegten Richtpreise für Pachten haben mehr Aussicht, anerkannt zu

werden als behördlich festgesetzte Preise. Zum Erlaß derartiger Pachtpreisrichtlinien bedarf es aber keiner besonderen gesetzlichen Ermächtigung. Durch die im Vorschlag des Bundesrats vorgesehene Ermächtigung könnte es, worauf bereits unter III. 1 hingewiesen ist, praktisch wieder zu Festsetzungen von Preisen im Sinne von Stopppreisen kommen.

9. Zu Nr. 22:

Diesem Änderungsvorschlag wird beigetreten. Dementsprechend würde § 19 Absatz 3 folgenden Buchstaben a erhalten:

„a) bis zum Ablauf von sechs Monaten nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes die in den Ländern auf dem Gebiete der Fischerei- und Jagdpacht bisher geltenden Vorschriften,".

Die bisherigen Buchstaben a und b des § 19 Absatz 3 werden Buchstaben b und c.